

Szegedi Tudományegyetem Állam -és Jogtudományi
Kar

Ujlaki Tamás:

**A tulajdon korlátozása elméleti,
történeti, jogösszehasonlító, kodifikációs
és alkotmányos nézőpontból**

PhD. Értekezés

Témavezető: Szabó Imre

2008.

Bevezetés

A dolgozat célja nem egy adott pillanatban fennálló állapot tárgyalása, hanem a tulajdon korlátainak és a hozzájuk kapcsolódó elméleti és gyakorlati problémáknak a bemutatása a múlt-jelen-jövő háromszögben. Ennek alapja pedig az a társadalomelméleti felismerés, hogy a történetiség legfőbb ontológiai sajátossága az idő három dimenziója, így a jogtudományi kutatás nem elégedhet meg a jelen joganyagának, vagy joggyakorlatának elszigetelt vizsgálatával. A témához kapcsolódó joganyag múltjának, és fejlődéstörténetének elemzése egy komplex kutatás integráns részét kell, hogy képezze, így a vizsgált kérdések során minden esetben kitérek az adott jogintézmény történetének legfontosabb, témánk szempontjából releváns vonatkozásaira, illetve azon folyamatok bemutatására, amelyek hatására bármilyen jellegű változás történt akár a vizsgált jogintézmény tételes jogi szabályaiban, akár az adott kérdésről való elméleti gondolkodásban. A három dimenzióból adódóan a jelen vizsgálata a jogfejlődés múltjának kiegészítésével sem lehet elegendő, mert a kutatásnak föl kell tárnia a jogfejlődés múltjára tekintettel az adott időszak jogának jellegzetességeit és várható hatását, valamint a jogfejlődés távlatait. A jog vonatkozásában általános jelleggel leszögezhető, hogy a jog a *múlthoz* kapcsolódva hat a *jelen* viszonyaira, miután a követendőt szabályozza, ezzel pedig a *jövőt* készíti elő. Ezt Moór Gyula így fogalmazta meg: „A jog által a múlt irányítja a jelent és a jövőt”¹. Mindezekre figyelemmel a vizsgált tételes jogi kérdések lehetséges jövőbeni szabályaira is megpróbálok kitérni.

A tulajdon korlátozásait korunk által felvetett aktuális kérdéseknek megfelelően négy részben tárgyaljuk:

Az első részben a tulajdon korlátozásának általános kérdéseit vizsgáljuk, a kutatás fókuszába azt a dilemmát állítva, ami a tulajdon, mint teljes dologi

¹ Moór Gyula: A logikum a jogban. Bp. 1928.

látszólagos korlátlanlansága és a különböző, részletesen kifejtett szükségszerű korlátozások között van.

A második részben a tulajdon egyes konkrét magánjogi korlátozásait vizsgáljuk. A szükségszerű elméleti bemutatás mellett a mindennapi életviszonyokban felmerülő számtalan gyakorlati kérdésre tekintettel a dolgozat ezen része elsősorban a bírói gyakorlat bemutatásáról szól: hogyan érvényesülnek az egyes tulajdoni korlátokat szabályozó normák a gyakorlatban. A kutatást érintő tételes jogi szabályok a dolgozat ezen részében kerülnek tárgyalásra, így a bevezetésben jelzett módszer a szabályozás lehetséges jövőbeni irányai vonatkozásában leginkább itt bontakozhat ki: azokon a területeken, ahol a jelenlegi szabályozással elméleti problémák merülnek fel, illetve ahol a gyakorlatban merül fel nehézség a szabály alkalmazása kapcsán, a klasszikus magánjog, a jelenleg hatályos jog normatív tartalma és a bírói gyakorlat, illetve a helyenként előkerülő külföldi elméletek alapján megpróbálom vázolni a leghatékonyabbnak tűnő jövőbeni szabályozás lehetőségét, a de lege ferenda javaslatok a magyar szabályozás hatékonyságának fokozását szolgálják.

A harmadik rész a tulajdon korlátozásának és védelmének alkotmányos kérdéseit boncolgatja, hiszen a komplex kutatás számára ezek nélkülözhetetlenek: ahogy a jogi szabályozást általánosságban nem lehet kiszakítani a társadalmi kérdések rendszeréből, úgy a magánjogi szabályozást sem lehet teljes mértékben megérteni a rá vonatkozó alkotmányossági kérdések tárgyalása nélkül. A tulajdon, mint alapvető jog általános kérdései, és ebből adódóan korlátozásának és a korlátozással kapcsolatos védelmének kérdései jellegükénél fogva sokkal több alkotmányossági kérdést vetnek fel, mint a magánjog legtöbb jogintézménye. Ezek részletes bemutatására teszek kísérletet, vázolva azt a történeti folyamatot is, amelynek végére kialakult a jelenlegi felfogás és gyakorlat. A jellegénél fogva magas absztrakciós szinten szabályozott terület tárgyalásánál –szemben a második résszel- elsősorban a kutatás elméleti jellege bontakozik ki, amelyben a jelentős német hatásra tekintettel fokozottan előtérbe kerül a nemzetközi kitekintés: a német alkotmánybíróság gyakorlata, illetve a gyakorlat mögött álló német szakirodalom összehasonlító szemlélettel történő bemutatására jelentős hangsúlyt fektetek.

A negyedik rész Európai Unióhoz történő csatlakozásnak köszönhetően fokozottan aktuálissá vált terület, a tulajdon európai korlátozásának és védelmének kérdésében lefolytatott kutatásaim összefoglalását tartalmazza. Az Emberi Jogok Európai Egyezményének is integráns részét képezi a tulajdon túlzott korlátozással szembeni védelme. Az ennek során felmerülő jogesetek kapcsán több ízben foglalkozott az Emberi Jogok Európai Bírósága az alkotmányos kérdéseket tárgyaló harmadik részben kifejtett, a tulajdon autonómia védő szerepét átvevő egyéb jogosítványok kérdésével, illetve az ott ugyancsak kifejtett kisajátítással. Így a korunkban különösen felértékelődő, témához kapcsolódó emberi jogi kérdések tárgyalása mellett fokozza ezen rész jelentőségét a magyar gyakorlatban előforduló kérdéseknek a külföldi jogrendszerekben, illetve az európai jogvédelem során kialakított megoldási lehetőségeinek elemzése, amelynek segítségével a kutatási terület legfontosabb diszciplínáinak még inkább átfogó megértéséhez juthatunk közelebb.

I. rész:A tulajdon korlátozásának általános kérdései

I/1. A legteljesebb dologi jog korlátozásának lehetősége

A téma részletes kifejtése előtt érdemes megvizsgálni a címet. Értelmezhető-e egyáltalán a „tulajdon korlátai” kifejezés? Ugyanis a tulajdonnak, mint társadalmi intézménynek a folyamánya a tulajdonjog, tehát a dolgon fennálló *legteljesebb* dologi jog, ami a tulajdonosnak a dolog feletti uralmat biztosítja, és a tulajdonos mindenki mást elzárhat a dologra gyakorolt bármilyen zavaró behatástól.

Ebből a definícióból az egyik kérdéses pont, lehet-e, egyáltalán szükséges-e a tulajdont, mint olyat, és a tulajdonjogot elhatárolni. A tulajdon, mint társadalmi intézmény kialakulása feltehetően megelőzte az állam és jog kialakulását. Amikor az ősközösségben élő ember valamit a sajátjának tekintett, azóta létezik a tulajdon. Miután pedig ezt az állam elismerte, és a jog eszközeivel mindenki vel szemben védelemben részesítette, azóta létezik a tulajdonjog. Az összefüggés világos, a jog a tulajdon ősi intézményét nem megszüntette, hanem megszilárdította. Így a tulajdon, mint társadalmi intézmény nem létezhet a jogon kívül csak a jog által szabályozottan, mint jogintézmény. Az elmélet mellett az Alkotmánybíróság gyakorlata is egyértelműen azon álláspontot teszi magáévá, mely szerint a tulajdon jogi kategória, Zlinszky János ebből le is vezeti, hogy jogellenes tulajdon nem létezik, sőt fogalmilag nem is létezhet, így jogellenesen nem is lehet tulajdont szerezni.² A jogtudomány és az Alkotmánybíróság következetes gyakorlata mára egyértelműen meghaladta azt a természetjogi megközelítést, mely szerint a tulajdonjog természetnél fogva adott jog. (ez legfeljebb a tulajdonra, mint társadalmi intézményre állhat fenn) Ebből két tétel egyértelműen következik:

² Zlinszky János: Alkotmányos tulajdonvédelem -biztonság a jogállamban- és a Ptk. 118.§. in: Polgári Jogi Kodifikáció VII. évfolyam 1. szám.

az Alkotmánybíróság sem vizsgálódhat természetjogi, tehát jogrendszer feletti tulajdonfogalom alapján, mert a tulajdonjog tartalmának meghatározása a jogalkotó állam feladata. A köznap és a jogi szóhasználatban a két kifejezést azonos értelemben használják, a tulajdon szűk értelemben vett fogalmán a tulajdonjogot értjük, amely a hagyományos magántulajdon elvont jogi kifejeződése. A kommunizmusban ideológiai alapon különítették el a kettőt egymástól, azt mondták, hogy tulajdoni viszonyok minden társadalomban vannak, tulajdonjog viszont nem. A kommunizmus fejlődésével egy olyan állapot kialakításában reménykedtek, amelyben az osztálytársadalom elhalásával együtt a tulajdonjog is megszűnik, így a különbség nyilvánvaló lesz.

A definíció másik érdekes pontjából, a „legteljesebb” kifejezésből olyan következtetésre is lehet jutni, hogy ez az uralom korlátlanul és önkényesen is gyakorolható, se a köz- se a magánszféra által nem akadályozható. Ilyen értelmezés szerint a tulajdon abszolút jogviszony, amelynek lényege, hogy a jogosulttal szemben mindenki más kötelezett és megsértése esetén ez az abszolút szerkezetű jogviszony relativizálódik és konkretizálódik egy kétpólusú jogviszonnyá, amelynek egyik oldalán a tulajdonos, mint a dologi jogviszony jogosultja áll, a másikon pedig az a személy, aki megsértette a tulajdonjogot. Súlyos hibára vezet azonban az ilyen típusú értelmezés, amelynek ugyan valamennyi eleme igaz a tulajdonjogra, viszont mellőzi azt a komplex vizsgálatot, ami egy ilyen jellegű jogintézmény, mint a tulajdonjog megértéséhez szükséges. Ilyen értelmezés mellett nem is lenne értelme a tulajdon korlátairól beszélni, de a tulajdon ennyire individualisztikus felfogása több szempontból is megcáfolható:

Egy komplex vizsgálat ugyanis nem elégedhet meg önmagában a tulajdonjog még oly részletes elemzésével, mert az imént részletezett fejtegetés egy ponton hibás: a sémát leegyszerűsíti és lényegében egy „enyém-tiéd” (Menyhárd Attila szavai)³ modellel operál: a tulajdon vizsgálatánál azonban nem lehet figyelmen kívül hagyni azt a társadalmi közeget, amelyben a tulajdon érvényesül. A tulajdon csak a társadalomban, tehát személyek jogközösségében tud érvényesülni, így a kétpólusú modell helyesen hárompólusú, tehát a

³ Menyhárd Attila: A tulajdon alkotmányos védelme /in: Polgári Jogi Kodifikáció 2004. 5-6-szám/

vizsgálatot egy „enyém-tied-mienk” modellben kell elvégezni, ahol a „mienk” pólus a társadalmat jelenti. A tulajdon pedig össztársadalmi érdekből korlátozható, ez egyértelmű folyamánya a szociális (jóléti) állam gazdasági szerepvállalásának, amely egyértelműen az iménti modell harmadik pólusát (a társadalmat) jelenti. Egy komplex, jog- társadalom- és gazdaságelméleti megközelítéssel könnyen levezethető az államnak a polgárok cselekvési autonómiába való beavatkozásának szükségessége, amely a tulajdonjog korlátozásával jár együtt: a társadalmi és gazdasági fejlődésnek vannak olyan feltételei, amelyek egyértelműen szükségesek, de amelyeket az egyes polgárok (témánk szempontjából az egyes tulajdonosok) vagy nem tudnak vagy egyszerűen nem is akarnak megteremteni. Már a „nem tudnak” komponens is két szegmensből áll: egy „felismerési” és egy „megvalósítási” részből. Az állam van ugyanis olyan helyzetben, hogy rálátása legyen az össztársadalmi folyamatokra, felismerje a gazdasági fejlődéshez nélkülözhetetlen szükségleteket. Ezek megvalósítása pedig ugyancsak szükségképpen kívül esik az egyes tulajdonosok kompetenciáján, hiszen ehhez szükséges lehet a közhatalom legitim alkalmazásának monopóliuma, amellyel csak az állam rendelkezik. Ezen túlmenően jónéhány szituációban az egyes polgárok (tulajdonosok) nem is akarják megtenni az össztársadalmi fejlődéshez szükséges lépéseket. Az egyes jogalanyok (így az egyes tulajdonosok) közös jellemzője, hogy elsősorban saját érdekeinek kielégítésére törekcsenek, így azokat a lépéseket, amik ezzel ellentétesek, aligha fogják megtenni. Ezek a lépések így az összesség szellemi és anyagi fejlődésének feltételeit létrehozni kívánó államra várnak, és gyakran ellentétesek lehetnek az egyes tulajdonosok érdekeivel. A kettő összhangba hozatala és az összesség érdekének helyes felismerése igen szép és tipikusan igen nehéz feladat. Mindezek alapján a tulajdon korlátlanágát valló nézetekkel szemben teljes mértékben el kell fogadni Haberle megállapítását, aki szerint a tulajdon nem abszolút jogosítvány, hanem csak a kultúrált állami lét megteremtésének egyik eszköze, amelynek eszköz jellegéből szükségképpen következik egy sajátossága: adott esetben szembekerülhet más eszközökkel, így azok korlátozhatják.⁴ Tekintve, hogy az imént fejtegetettek alkotmányos kérdéseket is felvetnek, ezért a téma további,

⁴ Haberle: Vielfalt der Property Rights und der Verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff. Archiv des öffentlichen Rechts 1984 I.

részletesebb kibontását, illetve a tulajdon társadalmi kötöttségének alkotmányos vetületére kihatást gyakoroló filozófiai nézetek és társadalmi folyamatok részletesebb elemzését a tulajdon korlátozásának alkotmányos kérdéseit vizsgáló részben végzem el.

Az imént részletezett tanok kapcsán a komplex megközelítés jegyében fokozottan szeretném kiemelni, hogy elfogadható kritika lehet vele szemben az, hogy kissé túlmisztifikálja az állam szerepét, tehát helyenként etatista jellegű. Ezen túlmenően leginkább a XIX. század második felében, illetve a XX. század első felében volt elterjedt a jogi gondolkodásban az állam szerepének ennyire központba állítása, napjainkra ez a teória meghaladottá vált. Ez egyrészt a jogi gondolkodás megváltozásának köszönhető, van azonban ennél jelentősebb ok is: az eltelt egy évszázad alatt a társadalmi viszonyok jelentős mértékben átalakultak. A változás témánk szempontjából releváns szegmense, hogy az állam kitüntetett szerepe a korábbiakhoz képest háttérbe szorult. Ez leginkább a gazdasági szféra szerkezeti átalakulásában érhető tetten, illetve statisztikai adatok is igazolják: a világ több országában, így például Franciaországban vagy Németországban néhány konzorcium éves bevétele meghaladja az állam bevételeit. Ezek a konzorciumok gazdasági erőfölényük révén olyan jelentős tényezőkké váltak, hogy tényleges befolyásuk révén nem lehet egyértelműen alkalmazni a gyakorlatban az ő relációjukban az állammal szemben az alávetettségi modellt. A tulajdon korlátozása létjogosultságának elméleti megalapozottsága tekintetében azonban csak a vegytiszta modell jöhet számításba, így szükséges annak kimondása, hogy az állam ösztársadalmi érdekből jogosult a tulajdont korlátozni. A gyakorlatra való utalás nélkül azonban nem kaphatnánk teljes képet a vizsgált kérdésről, így mindenképpen szükségesnek tartottam ezen probléma kiemelését. Mindezen gyakorlati megjegyzések mellett is elfogadhatónak tartom az előző bekezdésben részletezett megközelítést, mert általános jelleggel a fenti gyakorlati aggályok ellenére is csak egy ilyen modellből lehet kiindulni.

A tulajdon teljes korlátlanságát valló nézetek az iméntiekénél kevésbé konkrét, általános jellegű érvekkel is megcáfolhatók: Legáltalánosabb értelemben véve ugyanis korlátlan alanyi jogok nincsenek, hiszen minden alanyi jognak társadalmi rendeltetése van, amellyel tilos visszaélni. A tényleges jogi

szabályok mellett gondoljunk a már a római jogban megfogalmazódott elvekre. Társadalmi és gazdasági meghatározó szerepe miatt ez a tulajdonjogra különösen igaz. Így a tulajdon teljessége nem abszolút értelemben, hanem a többi dologi jog relációjában értelmezhető. Ezt a logikát követve azonban szintén lehet túlzásokba esni. Például Renard elmélete szerint „a tulajdonjog többé már nem abszolút alanyi jog, hanem *társadalmi funkció*”. Ehhez közel álló a német nemzetszocialista Würdinger teóriája, aki szerint a tulajdon az egyesnek juttatott erőforrás közérdekű ténykedésének megvalósítására. Ideológiai alapja ennek a megközelítésnek, hogy a német nemzetszocialista jogelmélet az egyént a közösség tagjának tekintette, és a hangsúlyt a tulajdonjoghoz tartozó belső kötelezettségekre helyezte. A tulajdonost lényegében quasi hitbizományosnak tekintette, akinek az a funkciója, hogy a kollektíva javára cselekedjen. Az ilyen típusú megközelítések azonban Szladits szavaival élve „a sorrend megfordításának” tekinthetők, ami szintén nem célszerű. Maximálisan egyet lehet érteni Szladitscsal hiszen a tulajdonjogból kell kiindulni, ami adott esetben korlátozható, és nem a korlátok mellé kell rendelni egy jogot, amit korlátozunk. Ezen az úton haladva helytelen következtetések levonására juthatunk és a tulajdonjog olyan szintű kiüresítéséhez, hogy az a gazdaság és társadalom fejlődése szempontjából káros hatással járva teljesen kiüresíti a tulajdonjog tartalmát, látszattulajdont hozva létre.

A magyar magánjog azonban a fent részletezett két szélsőséges nézőpont (a teljes korlátlanosság, illetve a tartalom kiüresítése) közül egyiket sem követi és soha nem is követte: elvi kiindulópontként a tulajdon szabadságának alapján állt, és a dolog feletti uralom teljességét csökkentő korlátokat nem általános alapelv formájában, hanem konkrét, kivételes rendelkezésekkel állapította meg. Ez a felfogás véleményem szerint egy mai magántulajdoni rendszer számára is követendő.

A fentiek alapján megítélésem szerint egyértelműen igazolni lehet a tulajdon korlátozásának létjogosultságát, sőt szükségességét is, és meg lehet állapítani, hogy mind a magyar, mind a külföldi szakirodalom döntő többsége ezzel egyetért és nincs is olyan jogállam Európában, amelynek kódexeiben,

illetve alkotmányaiban a tulajdon korlátozhatatlan lenne. A teljesség kedvéért azonban meg kell jegyezni, hogy a szakirodalomban találhatók olyan álláspontok is, amelyek nem osztják az itt kifejtetteket, és a gazdaság, valamint a társadalom szempontjából is hátrányosnak ítélik a tulajdon korlátozását. Charles Reich felfogásában a tulajdon az egyéni szabadság forrása, az állam tulajdonkorlátozásban manifesztálódó gazdasági beavatkozásának pedig az a szükségszerű következménye, hogy engedélyezési függőségeket keletkeztet ott, ahol korábban a tulajdon autonómiája létezett. Álláspontja szerint az állam bármilyen beavatkozása, a tulajdon korlátozása szükségképpen először csak kiterjeszti az állam tulajdon használatával kapcsolatos jóváhagyási, ellenőrzési jogát, ezt követően pedig a tulajdont engedélyhez kötött tevékenységre cseréli. Álláspontjának lényege szerint itt belép a politikai alrendszer szükségszerű problémája, ugyanis az állami adminisztráció az engedélyek kiadásánál nem a tényleges, gazdaság- és társadalomelméleti szempontokat mérlegeli, hanem azokat törvénytelen feltételekhez köti. Ezek közül kiemelhető a politikai megbízhatóság. Ily módon pedig a gazdaság nem a társadalmi érdekek előmozdítása felé halad, hanem nagy eséllyel a korrupció lép a gazdasági autonómia helyébe.⁵

Tulajdonképpen sok igazság van Reich felfogásában, de a többségi állásponttal egyetértve szerintem sem járható út a végkövetkeztetése, mely szerint eleve káros bármilyen, állam általi tulajdonkorlátozás. Ha el is fogadjuk tényként a beavatkozás korrupcióhoz vezető autonómia csökkentő hatásának lehetőségét, akkor sem alkalmas ez az érv arra, hogy degradálja a fent részletesen kifejtett szempontokat a tulajdon korlátozásának és az állami beavatkozásnak a szükségességéről. A jogalkotó feladata nem a tökéletes megoldás kialakítása, ami általános jelleggel is nehéz, egy ilyen komplex, ennyi szempont figyelembe vételét igénylő területen, mint a tulajdon korlátozása, pedig egyenesen lehetetlen. A különböző alternatívák kínálta megoldási lehetőségeket a jogalkotó helyesen mérlegelte, összességében -nem vitatva az állam részére lehetővé tett tulajdonkorlátozásból eredő problémákat- sokkal inkább elfogadhatónak minősíthető a többségi álláspont, mint a korrupciót, mint szabályozási szempontot a többi szemponthoz viszonyítva eltúlzottan

⁵ Charles Reich: The new property Yale Law Journal 1963

figyelembevevő elv a tulajdon korlátozásának kizárásáról.

I/1.2. A tulajdon tartalmi korlátainak meghatározása jogszabály által

A korlátokkal kapcsolatos értelmezési kérdés lehet még a tulajdonnal kapcsolatos kötelezettségek kérdése. Ugyanis a tulajdon funkciója szerint nemcsak jogosít, hanem kötelez is. Ezeket a kötelezettségeket [legtípikusabb a dologgal járó terhek viselése] azonban a tulajdonjogviszony belső tartalmi elemeiként felfogva el tudjuk határolni a külső korlátoktól, amelyek nem kötelezettséget rónak a tulajdonosra, hanem a dologból eredő részjogosítványok gyakorlásának szabnak határt. A legtöbb tulajdonos számára a gyakorlatban nincs különbség, de a polgári jog elmélete és a jogrend számára a kettő a helyenkénti határesetek ellenére sem ugyanaz. Ugyancsak nem tekinthetők tulajdoni korlátozásoknak azok az alapvető szabályok, amelyek szerint a tulajdonos köteles tiszteletben tartani a polgári jog alapelveit és a jogszabályokat. A tulajdonjog viszonylagos teljességéből adódóan, ha egy törvényi tilalom megszűnik, az addig tilalmazott magatartás ipso iure a tulajdonjog tartalmává válik.

A tulajdon tartalmának és terjedelmének jogszabályban rögzített meghatározásai (lényegében tehát korlátozásai) közül a legjelentősebb talán ingatlan tulajdonánál az a kérdés, hogy felfelé, illetve lefelé meddig terjed a tulajdonjog: vagyis mennyiben terjed ki a föld felett lévő légtérre, illetve a föld alatt talált dolgokra. A fentiekkel összhangban ez a kérdés nem közvetlenül tulajdonkorlátozás, hanem a jogalkotó állam meghatározása a tulajdon tartalma vonatkozásában. Ezt az értelmezést támasztja alá Menyhárd Attila elemzése is, aki szerint a tulajdonkorlátozás alkotmányos szempontjából aggálytalan, ha a jogalkotó a föld méhének kincseit nem az ingatlanhoz tartozó tulajdonjoghoz kapcsolja, hanem mintegy abból kivéve állami tulajdonban tartja. Csak az egyszer már biztosított tulajdonjog elvonása vagy korlátozása számít alkotmányosan releváns tulajdonkorlátozásnak. A polgári jogi és az alkotmányjogi tulajdonfogalom (és ezáltal tulajdonkorlátozás) különbözősége

miatt ezen érvek még nem perdöntőek, viszont Menyhárd -alkotmánybírósági határozatokkal alátámasztott- következtetése mind az alkotmányjogi, mind a jelenleg vizsgált magánjogi tulajdonfogalom (és ezáltal tulajdonkorlátozás) szempontjából irányadónak tekinthető: a tartalom meghatározása nem korlát.

Kimagasló gyakorlati és a téma szempontjából való igen jelentős elméleti jelentősége miatt azonban a tulajdon korlátozásainak alapos és komplex bemutatását célzó munkából mégsem maradhat ki a kérdés elemzése. Egyrészt újabb adalékul szolgálhat annak a korábban ismertetett tételnek az igazolásához, mely szerint a „plena potestas”, a teljes tulajdonjog ebben a formában pusztán illúzió. Ennél jelentősebb azonban a másik szempont: könnyű ugyanis belátni, hogy a határ rossz megválasztása egyik oldalról indokolatlanul korlátozná mások mozgásterét és a tulajdonos számára olyan jogokat biztosítana, amelynek gyakorlásához már semmilyen érdeke nem fűződik. A határ másik irányból történő rossz meghúzása pedig a tulajdonjog elfogadhatatlan korlátozásához vezetne, és az eredmény hasonlítana a kiüresedett tulajdonjoghoz. Ez pedig azzal járna, hogy a dogmatikailag korlátnak nem minősülő jogintézmény gyakorlati hatását tekintve a korlátoknál is sokkal súlyosabb megterheléssel járna a tulajdonos számára. Ennek elkerülése érdekében érdemes végigmenni a különböző szabályozási megoldásokon, kitérve a jelenleg hatályosra és a lehetséges jövőbeli megoldásra is:

Magyar Általános Polgári Törvénykönyv 1900-as tervezetének 569. §-a akként rendelkezett, hogy „a telek tulajdonosának joga kiterjed a telek feletti térre és – amennyiben a bányatörvény másként nem rendelkezik – az alatta lévő földtestre; a tulajdonos azonban tűrni köteles azokat a behatásokat, amelyek oly magasságban vagy oly mélységben történnek, hogy az ő érdekeit nem sértik.” Ha összevetjük ezt a szabályt a kortárs BGB hasonló rendelkezésével (BGB 905.§.) „akkor érezhető a szabályozásra gyakorolt jelentős német hatás. Ez a megoldás kiindulópontját tekintve igen széles lehetőséget biztosít a tulajdonos számára, hiszen abból indul ki, hogy a tulajdonos tulajdonjoga mind a felszín feletti, mind -jogszabály eltérő rendelkezése hiányában- a felszín alatti kiterjedésben határtalan. Mégis messze van még ez a szabály is a teljes korlátlanóságtól: amennyiben más személynek érdekében áll, hogy a tulajdonnak alávetett tért használja és a tulajdonosnak az adott vonatkozáshoz semmilyen

érdeke nem fűződik, akkor a behatások tűrésére kötelezi a tulajdonost. A tervezet indokolásának példája szerint a tulajdonos jogkörének indokolatlan túlterjeszkedése volna, ha őt a törvény adott esetben arra is feljogosítaná, hogy a hegyen lévő telke alatt 500 méter mélységben tervezett alagút építését megtiltsa. A tulajdonos, illetve a másik személy érdekeinek konkrét meghatározására a lehetséges szituációk sokféleségére tekintettel nincs lehetőség, ezt csak az eset összes körülményeinek mérlegelésével lehet eldönteni, leginkább érdekösszemérés segítségével. Konceptiójában változik az Mtj. szabálya és az imént ismertetettől eltérő dogmatikai alapon nyugszik, de a tulajdonjog terjedelme szempontjából a végeredmény hasonló: a 499.§. ugyanis akként rendelkezik, hogy ingatlan tulajdona kiterjed a telek fölötti légtérre és a telek alatt lévő földtestre, de csak addig a határig, ameddig tulajdonának gyakorlása a tulajdonosnak még érdekében áll. Az eltérő koncepció és a dogmatikai alapon változásban ölt testet, hogy az Mtj. már kiindulópontjában elveti a földtulajdon vertikálisan korlátlan terjedelmére vonatkozó koncepciót. Ha megvizsgáljuk a korabeli kódexeket, akkor ezen a szabályon a svájci ZGB. hatása érhető tetten. Az értelmezés végeredményének hasonlóságát az Mtj.-nek az 1900-as tervezet vonatkozó részéhez nagymértékben hasonlító indokolása adja: eszerint a határt általános szabállyal meghatározni nem lehet, mert az többnyire az ingatlan hasznosításának konkrét módjától függ. Lényegében ugyancsak az érdekösszemérés és az összes körülmény mérlegelése folytán kaphatunk választ a kérdésre.

A kérdésről a Ptk. 96.§.-a szűkszavúan annyit mond, hogy a föld tulajdonjoga nem terjed ki a föld méhének kincseire és a természeti erőforrásokra. Ebből a meghatározásból logikailag következik, hogy a jogszabály mögött álló jogalkotói koncepció is foglalkozik a földtulajdon felfelé és lefelé való vertikális kiterjedésével. Konkrét, a kérdéssel foglalkozó további jogszabályhely hiányában az „a contrario” jogértelmezési technika segítségével az is levezethető a szabályból, hogy a föld tulajdonjoga a légitér feletti korlátlan uralmat is jelenti. A Ptk. miniszteri indokolása is erre az értelmezésre utal. Az új Ptk. Javaslat nem bízta a kérdés tisztázását a logikai következtetésekre, hanem expressis verbis kimondja, hogy az ingatlanon fennálló tulajdonjog a föld feletti légi térre és a föld alatti földtestre is kiterjed. Nagyon fontos elhatárolni a Ptk-ban, tehát a magánjog által szabályozott „légi tér” fogalmát, a közjogi töltettel

is bíró, különösen a nemzetközi közjogban releváns „légtér” fogalmától. A légtér ugyanis a Magyar Köztársaság jogszabályainak területi hatálya által meghatározott keretek között állami tulajdon kizárólagos tárgyát képezi, míg a témánk szempontjából nagyobb relevanciával bíró „légi tér” az ingatlan azon vertikális kiterjedését jelenti, amelyre az ingatlan tulajdonosának az ingatlan használatához szüksége van. A Javaslat a korábbi szabályozások ismertetése során már részletesen kifejtett mérlegelés és érdekösszemérés fókuszába az ingatlan rendeltetésszerű használatát helyezi, akkor köteles tehát a tulajdonos túrni az ingatlanára való behatást, ha az olyan magasságban vagy mélységben történik, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

A jelenleg hatályos Ptk. már idézett szabályát még egy vonatkozásban érdemes megvizsgálni, mert a „föld méhének kincsei” kifejezés nem bír szükségszerűen azonos jelentéstartalommal a vizsgált különböző időszakokban. A klasszikus magánjogi szabályozás mögött rejlő logika megítélésem szerint a mai szabályozás és jogértelmezés számára is követendő: nem általános jelleggel mondták ki, hogy a vertikálisan a föld alatt talált javak állami vagy magántulajdonba kerülnek, hanem ezt a kérdéses ásványi kincsek természetétől tették függővé. Így főszabály szerint ezek a tulajdonost illették, de a jogirodalom által kidolgozott ún. „fenntartott ásványok” tulajdonjoga az államhoz került. Álláspontom szerint helyes jogpolitikai célja ennek a megoldásnak az volt, hogy a közérdekből szükséges bányászatot a tulajdonos ne akadályozhassa meg. Ide tartozott különösen a kén, a gálic, a grafit, a timsó, az ásványolajak, a földgáz, a szén, a kősó, továbbá valamennyi fém. Annak alátámasztására, hogy valóban a közérdek dominált a szabályozás során, leginkább a drágakövek tulajdonjogát hoznám fel: ezek ugyanis nem kerültek állami tulajdonba, hanem a tulajdonost illették. A szocialista Ptk. etatista szemlélettől átitatott konstrukciója nem tartotta fenn ezt a megoldást, így egységesen állami tulajdonba került a föld méhe alatt talált valamennyi dolog. A piacgazdaságon nyugvó jelenlegi társadalmi szituációt tekintve - utalva az általam az imént kifejtettekre - maximálisan egyet lehet érteni Vékás Lajossal, aki szerint a jelenlegi, piacgazdaságon alapuló gazdasági és társadalmi renddel, az állam szerepének mai szemléletével olyan megoldás van összhangban, amely a föld méhének kincsei közül csak azokat veszi állami tulajdonba, amelyek

kiaknázása, továbbá állami tulajdonlása és elosztása közérdek.⁶ Lényegében ez a megoldás a klasszikus magánjogban kidolgozott és a gyakorlatban bevált elveket teszi magáévá. A Javaslat alapján azonban tételes jogilag ez így nem kerül kimondásra, nem változik a norma szövegezése, továbbra is a már idézett Ptk. 96.§.-ával szó szerint megegyező szöveg található ugyanis a Javaslatban. Vékás Lajos indokolása szerint az imént ismertetett elv megvalósításához nem szükséges a szabály megváltoztatása, mert ez a követelmény a föld méhének kincsei absztrakt, értelmezésre nyitott fogalmának értelmezése során juttatható érvényre. Álláspontom szerint a kazuisztikus szabályozást elkerülendő sok igazság van ebben a magyarázatban, egyes konkrét szituációkban azonban a norma rövidsége értelmezési és jogalkalmazási problémákat eredményezhet, hiszen egy kevésbé rugalmas értelmezéssel a norma szó szerinti tartalmát követve a jogalkotó által elérni kívánt céllal ellentétes eredményre is lehet jutni. Így elképzelhető, hogy a rugalmas értelmezést egy konkrét, a korábbinál bővebb jogszabályi megfogalmazással lehetne elérni, amely legalább iránymutató, generálklauzula-jellegű definícióval szolgálna a föld méhének kincsei vonatkozásában.

Részben az eddig kifejtettekből is adódóan a tulajdon magánjogi korlátozásainak vizsgálata során mind az általános kérdéseknél, mind a később tárgyalandó alkotmányos kérdéseknél figyelemmel kell lenni a magánjogi szabályozás jellegére: a magánjogi szabályozás ugyanis természeténél és céljánál fogva érdekkiegyenlítő szabályozás. Az egyik legfontosabb cél az autonóm és mellérendelt jogalanyok egymással szemben fennálló érdekeinek kiegyenlítése és a szükségképpen keletkező érdekkonfliktusok feloldása. Az érdekkonfliktusból adódóan mások tulajdonjogának érvényesítése is vezethet a tulajdonjog korlátozásához. A magánjogi (és azon belül különösen a témánk szempontjából legfontosabbnak tekinthető dologi jogi) szabályozás lényegében az egymással szemben álló tulajdonosi érdekek rendezése. Ennek során pedig

⁶ in: POLGÁRI TÖRVÉNY KÖNYV JAVASLAT
NEGYPEDIK KÖNYV DOLOGI JOG 54. oldal

elkerülhetetlen, hogy a szemben álló felek érdekei közül legalább az egyiké (de gyakran mindkettőé) háttérbe szoruljon. A tulajdonosi érdek háttérbe szorítása pedig lényegében ugyancsak tulajdoni korlátozást eredményez. Mindezek alapján -ha nem vagyunk tekintettel a szabályozás jellegére és az előző bekezdésben fejtegetettékre- akár az elévülést is, de az elbirtoklást már mindenképpen tulajdoni korlátozásnak kellene tekinteni, hiszen vitán felül tulajdon elvesztést (lényegében a korlátozás legmagasabb fokát) eredményez és nyilvánvalóan nem lehet besorolni sem a kisajátítás kategóriájába, sem a tulajdon társadalmi kötöttségeinek körébe. Amennyiben viszont kiindulópontként elfogadjuk, hogy a magánjogi szabályozás az egymással szemben álló érdekek kollíziójának feloldását valósítja meg, ami szükségképpen eredményez tulajdoni érdeksérelmet, akkor már el tudjuk határolni az ilyen jellegű jogintézményeket a tulajdoni korlátozásoktól.

I/2. Az elvi korlátlanyságtól az elvi korlátozottság felé

Ahogy az eddigiek során láthattuk, a tulajdonjog korlátok nélküli teljessége történetileg sem valósult meg soha, már a római XII. táblás törvények is ismertek bizonyos tulajdoni korlátozásokat, amelyek száma a római jog fejlődésével tömegesen megnőtt.⁷ Mégsem érdektelen azonban a folyamat megvizsgálása, mert a különböző korokban és jogrendszerekben a korlátozásoknak különböző fokozatai vannak, amelyek egymástól éles kontraszttal különülnek el, a viszonylagos teljességtől a látszattulajdonig. Míg a francia Code Civil szerint a tulajdonjog a dolgok élvezetét és a velük való rendelkezést a legabszolútabb módon biztosítja, a *korlátozásra csak* törvény, illetőleg rendelet jogosít, addig a német Grundgesetz az 1919. évi weimari alkotmányt követve kimondja, hogy a törvény a tulajdonjogot szavatolja; tartalmát és korlátait a törvény szabja meg; *a tulajdonjog kötelez*; használatának egyszersmind a közjót is szolgálnia kell. Ehhez hasonló szellemű a svájci Zivilgesetzbuch, amely a jogrend korlátai ad rendelkezési szabadságot a tulajdonosnak. A két típusú szabály közös eleme az egyén magántulajdonának

⁷ Brósz-Pólay: Római jog 200. oldal

szavatolása. A tulajdonos szempontjából szigorúbb Grundgesetz is hangsúlyozottan alapvetőnek tekinti a magántulajdont, sőt Kaiser szerint ez „überpositiv” jog, emberi jog, amelyet az állam nem önmagától biztosít, hanem már készen talál és elismer.

A vázolt folyamat eredményeképp a tulajdonjog tartalma már elvi szinten sem a természetjogi eredetű korlátlan tulajdonjog, hanem a magántulajdon intézménye, amely nemcsak természettől való jog, de társadalmi kötelezettség is. Eörsi Gyula a tulajdonkorlátozások körében két fázist különböztet meg:

Az első szakaszban a tulajdonjog elvi korlátlanságának érintése nélkül, kívülről korlátozó közjogi szabályok dominanciáját állapítja meg. A garancia a kártalanítási kötelezettség és a törvényes alap. Nem volt ez azonban mindig olyan egyértelmű, ahogy ez kiderül Blackstone szavaiból, amelyeket a Commentaries on the Laws of England⁸ című, 1765 és 1769 között írt munkájában írt: „Oly nagy... a jog tisztelete a magántulajdon iránt, hogy nem hatalmaz fel a legcsekélyebb megsértésére sem, még a közösség általános java érdekében sem.” Hogy ez nem így volt az angol gyakorlatban sem, arra bizonyíték egy 1541-es törvény (tehát 220 évvel Blackstone munkája előtt), amely Gloucester városának kisajátítást engedélyezett vízvezeték-felújítás céljára. Ettől függetlenül azért látható, hogy ebben a fázisban nem a mai fogalmaink szerinti tulajdonkorlátozásokról van szó.

A második szakaszban megszületnek a városrendezési, építési előírások és korlátozások, a környezetvédelmi szabályok, a fogyasztóvédelem, a balesetvédelem stb. A tulajdonjog korlátlanságának általános tételével szemben megjelennek a vele szemben ható tételek és generálklauzulák, valamint a törvényes alap garanciája is meggyengül. A nagy rendeletalkotási infláció miatt a törvényi felhatalmazások pusztá formasággá degradálódnak. A korlátok jó része megszűnik külső korlát lenni, és a tulajdon fogalmi elemévé, immanens tartalmává válik.

A folyamat közepén, az átmenet időszakában tevékenykedett az egyik

⁸ Blackstone-t egyébként ez a munka tette híressé, amely egy, akkori szemmel nézve merész kísérlet volt az angol alkotmány és jog rendszeres feldolgozására. Hatása óriási volt, több idegen nyelvre lefordították, kommentálták, számos kiadást ért.

legjelentősebb német jogtudós, Jhering, akinek véleményével érdemes külön is foglalkozni. Határozottan elveti azt a tételt, hogy a tulajdon természetével minden korlátozás összeegyeztethetetlen, alapjában tévesnek („grundirrig”) minősíti. Szerinte a tulajdonjog eszméje nem lehet ellentétes a társadalom eszméjével, de ez számára nem jelent problémát, mert a tulajdonost egyéni érdeke őt társadalmi érdekű tevékenységre készíti, így törvényi szabályozásra sincs szükség, csak kivételes esetekben. Elméletileg logikus a következtetése, de nem biztos, hogy törvényi szabályok nélkül ideálisnak nevezhető állapot jöhet létre, mert ahogy a bevezetésben már ismertettem: az egyes konkrét szituációkban könnyen elválhat -és tipikusan el is válik- az egyéni érdek a társadalmi érdektől. Jhering hangsúlyozza a magántulajdon társadalmi jellegét, és sikeresnek mondható jóslatot tesz annak megfogalmazásával, hogy a tulajdon társadalmi felfogása mindinkább teret nyer az individualisztikus felfogás rovására. Talán túlzásba is megy, bár lehet, hogy inkább realista, amikor kijelenti, hogy a tulajdon szentsége nem egyéb, mint „az egoizmus telhetetlensége, zabálhatnékja”. Az eredeti német szöveg egyébként így hangzik: „Unersättlichkeit, Gefrässigkeit des Egoismus”. A mai formátumban az első szó természetesen „Unersättlichkeit”.

I/3: A terhelt tulajdon

A tulajdonjog tartalmi korlátaival két általános problémát érdemes közelebbről is megnézni. Kívülről ugyanis úgy látszik, hogy a terhelés valamely jogosítványt kiemel, így a tulajdonosnál csak *csonka tulajdon* marad vissza. Ez azonban nem így van, mert akkor többé már nem lehetne tulajdonról beszélni, tehát a korlátozás nem jogosítványt von ki, hanem csak annak gyakorlását függeszti fel. Lényegében semmit sem vesz el a tulajdonjogból, hanem csak megbénítja azzal, hogy bizonyos, a tulajdonból önként folyó jogosítványok a

korlátozás kereteihez képest nem gyakorolhatók.

Az előbbivel összefüggő dilemma az *osztott tulajdon* felfogásának kérdése. Az Optk. ugyanis, ha valakinek csak a dolog állagára, egy tőle különböző személynek pedig emellett a dolog haszonvételeire van kizárólagos joga, akkor a tulajdonjogot osztottnak tekinti és mindkét félre nézve „teljtelennek”. Ez azonban helytelennek tűnik, mert Kolosváry és Szladits logikus érvelése szerint tulajdonjog csak egy van és osztatlan, mégpedig amit az Optk. „főtulajdonnak” nevez, a haszonvételi tulajdon jogi természete szerint pedig tulajdonjogi korlátozás. Egyértelműnek tekinthető a tétel, hogy aki tulajdonjogot szerez, az nem a részjogosítványokat (illetve részjogosítványok gyakorlását) szerzi meg, hanem az absztrakt tulajdonjogot, amelynek fő jellemvonásai az egységesség és a rugalmasság. Az egységességre már utaltam az imént, és fontos kiemelni, hogy a tulajdonjog absztrakt és egységes voltából következik, hogy a tulajdonjog minőségileg többnek tekinthető részjogosítványai összességénél és akkor is ugyanolyan tulajdonjog marad, ha valamennyi részjogosítványát korlátozzák, illetve átengedik harmadik személy részére. Ezek a korlátok csak időlegesen állhatnak fenn, megszűnésük esetén a tulajdon újra teljes, eredeti formáját nyeri vissza. A történeti fejlődést tekintve is megállapítható a tulajdonjog oszthatatlansága, ami a földtulajdon feudális kötöttségei felszámolásának és a föld piaci forgalom részére való felszabadítása velejárójának tekinthető, hiszen az osztott tulajdon tagadása lényegében ezen történelmi folyamatnak a jogi dogmatika szintjére történő leképeződésének fogható fel. A tulajdonjog megosztásának tétele csak eszmeileg fogadható el, például a közös tulajdon esetében. A hatályos Ptk. is nagyon helyesen ezt a szabályozást követi.

A tulajdon imént tárgyalt absztrakt jellemvonásával szerves összefüggésben áll a dologi jogoknak a dologi jogi szabályozás kógens jellegével biztosított zártkörűsége. Tulajdonképpen a szerves összefüggésnél is szorosabb viszony áll fenn a két kategória között, hiszen a zártkörűség és az absztrakt tulajdon egymással a kölcsönös feltételezettség viszonyában van. Erre az összefüggésre tekintettel mindenképpen meg kell vizsgálnunk a zártkörűség alapelvének a tárgyalt téma szempontjából legfontosabb jellemvonásait, hiszen enélkül a vizsgálat nem lehetne teljes:

A zártkörűség elve egyik legfontosabb jogpolitikai céljának tekinthető az

absztrakt és oszthatatlan tulajdon fenntartása. Vékás Lajos álláspontja szerint a dologi jogok zártságának történetileg igazolt elsődleges szerepe az, hogy megakadályozza a magánautonómia talaján újabb, az osztott tulajdonhoz hasonló kötöttségek kialakulását. Ennek érdekében akadályozza meg a jogalkotó az időben és terjedelemben nem vagy nem kellő mértékben korlátozott jogok alapítását. Mindezek alapján csak olyan jogintézmény szabályozása kerülhet be a dologi jogi szabályozás rendszerébe, amely iránti igény egyértelmű és pontosan megjelölhető, létjogosultsága fennáll, és a gyakorlatban már nyilvánvalóvá váltak a szükséges szabályozási pontok. A tárgyalt absztrakt jellemvonás egyébként a dologi jogi szabályozás jellegére is fennáll, hiszen nem érinti a javak elosztásának és elvonásának rendjét, és ugyanúgy vonatkozik a polgárok és szervezeteik tulajdonára, mint ahogy a magánjogi forgalomban megjelenő állam és az önkormányzatok tulajdonára. Természetesen utóbbiak tekintetében külön jogszabály állapíthat (és állapít is) meg eltérő szabályokat, ezek tárgyalása azonban jelen dolgozat kereteit túlfeszítené, hiszen nincsenek a témával szerves összefüggésben.

I/4: A korlátok rendszerezése

Jelen dolgozat szempontjából a legalapvetőbb megkülönböztetés, hogy a korlát magánjogi, illetőleg közjogi jellegű-e? A közjogi korlátok mögött mindig a közérdek húzódik meg, az összesség érdekeit érvényesítő közhatalom, és gyakran nemcsak tűrésből vagy abbahagyásból, hanem tevőleges magatartásból állnak. Az ilyen korlátozások döntően a közigazgatási jogba tartoznak, így ezekkel a továbbiakban csak annyiban foglalkozom, amennyiben a magánjogi

korlátokra, illetve a tulajdon alkotmányos védelmére irányuló kutatás fókuszába állított jogintézményekkel való szerves összefüggés miatt feltétlenül szükséges. Ez leginkább a kisajátításra áll, így a dolgozat különböző részein a közjogi korlátok közül leginkább a kisajátítás fog felbukkanni. A közjogi korlátok helyett a magánjogi korlátokat vizsgáljuk, amelyek más meghatározott személyek érdekeit szolgálják. Ezek csoportosításánál Villányi László felosztásából indulunk ki:

1. Különböztethetünk aszerint, hogy *jogügyleten* vagy *törvény rendelkezésén* alapulnak.

—a jogügyleten alapuló korlátozások lehetnek:

- a tulajdonost terhelő *idegen dologbeli jognak*
- vagy a tulajdonos *kötelmi kötelezettségének* következményei
- illetőleg idegen jog *nélkül* korlátozzák a tulajdonos jogkörét.

—a törvényen alapuló korlátozások lehetnek:

- a szomszédok érdekében
- más személyek javára

2. További csoportosítási szempont, hogy a korlátozás a dologgal való *jogi* rendelkezést, vagy a dolog feletti *tényleges* uralmat érinti-e?

—a jogi rendelkezés korlátai lehetnek:

- olyanok, amelyek fennállása alatt a dologat a tulajdonos el nem idegenítheti
- illetőleg bizonyos feltétel, vagy időpont bekövetkeztével a tulajdon másra száll át. Ez a helyzet dologi váromány esetén, amelynek problémájáról később részletesebben lesz szó.

—a tényleges uralom korlátai lehetnek:

- *nem tevésben* álló korlátozások. Itt a tulajdonos a tulajdonjog tartalmához elvileg hozzátartozó jogosítványt nem gyakorolhat. Ez a helyzet haszonélvezet esetén.
- *tűrésben* álló korlátozások, ahol a tulajdonostól különböző személy a dologra valamely behatást gyakorolhat, és ez ellen a tulajdonos nem tiltakozhat. Erre példa a gyalogút szolgálatom esete.
- Villányi szerint kivételesen előfordulhat *tevésben* álló korlátozás is, Kolosváry szerint azonban ez a magánjog eszmevilágában lehetetlen. A

kétféle nézet közötti különbségnek leginkább a telki teher esetében lesz jelentősége [lsd. később].Itt csak annyit, hogy talán egy kivétel alkalmazása még nem okoz terminológiai bonyodalmakat.

3.Vannak olyan korlátozások, amelyek *csak ingatlanra* (pl.: telki szolgálat), mások pedig *ingókra is* (pl.: haszonélvezet) fennállhatnak.

Összegezve megállapítható, hogy a korlátok leggyakrabban a tulajdonjog *tartalmát* érintik. Mivel a magyar magánjog a tulajdon szabadságából indul ki, így a tulajdonosnak a dolgokra vonatkozóan tanúsítható összes magatartásának számbavétele lehetetlen, ezért erre vonatkozóan taxatív felsorolás nem létezik. A tulajdonjog tartalma azonban döntően a dolog birtokát, használatát, valamint a dolog feletti rendelkezési jogot jelenti, ez a klasszikus triász. A tulajdonra vonatkozó legrégebbi definíció nem erre helyezi a hangsúlyt, hanem a tulajdonjog másokat kizáró jellegére. Probléma ebben az esetben sincs, hiszen az áruviszonyok között működő tulajdon tartalma nem épülhet másra, mint a birtoklásra, a használatra és a rendelkezésre⁹, valamint e részjogosítványokra jogintézmények épülnek. (pl.: birtokvédelem) Ma már a triászt, mint tartalmat azonban csak tradicionális leegyszerűsítésként lehet elfogadni. A modern árutermelő társadalmakban megjelennek a piacgazdaság egyre bonyolultabb szerveződési formái, így a tulajdonosok jogosultságai újabb és újabb jogosultságokkal nőnek. E lehetséges magatartásokhoz képest a hagyományos triász elemei egyre elvontabb kategóriákká válnak. Az elmélet próbálkozik az új jogosultságokat valamelyik tradicionális kategóriába besorolni, gyakran sikeresen, de a rendszer kezd mesterségessé válni. Mivel a tulajdon korlátozása döntően a tartalmára épül, ezért érdemes e kérdéskört részletesebben megvizsgálni, és megnézni, mit mond az Alkotmánybíróság? A tulajdon korlátozásának alkotmányos kérdéseivel külön fejezetben foglalkozom, így itt csak az általánosságban is hasznosítható legfontosabb megállapításokat emelem ki

A 64/1993. (XII. 22) AB határozat indoklása érinti a kérdést. Eszerint az alkotmányjogi tulajdonvédelem köre és módja nem feltétlenül fedi a polgári jogi fogalmakat. Az Alkotmánybíróság szerint a szükséges és arányos korlátozásnak,

⁹ Ptk. Magyarázat Közigazgatási és Jogi Könyvkiadó1992. 262. oldal

valamint a tulajdon lényegi tartalmának nincs polgári jogi megfelelője. Az Alkotmány szerinti tulajdonvédelem köre nem azonosítható az absztrakt polgári jogi tulajdon védelmével, tehát *sem a birtoklás, használat, rendelkezés részjogosítványokkal*, sem pedig negatív és abszolút jogként való meghatározásával. Az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkori közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni. Ezek mellett kimondja, hogy az Alkotmány a tulajdonjogot, mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját részesíti alapjogi jogvédelemben. A határozatnak leginkább az itt idézett rendelkezései tartoznak ide (egyéb megállapításai is fontosak, de azok inkább a közjogi korlátokat érintik), amelyek következetes és logikus érvrendszeren alapulnak, de a probléma megoldásához nem visznek minket sokkal közelebb. Az kiderül, hogy az Alkotmánybíróság szerint a tulajdon tartalma nem azonosítható a triásszal, de pontos meghatározást itt sem kapunk. Arra a kérdésre tehát, hogyan határozzuk meg a tulajdon tartalmát még az Alkotmánybíróság sem tudott választ adni. Konklúzióként levonhatjuk, hogy bármilyen leegyszerűsítés is a triász, alapként csak ebből lehet kiindulni.

E problémák ellenére a magánjogi korlátozások három nagy csoportját ma is fel lehet állítani: *idegen dologbeli jogok, szomszédjogok, elidegenítési és terhelési tilalom*. Ez a felosztás lényegét tekintve mind a klasszikus, mind a hatályos magyar jogban fennáll, a régi jogban azonban még egy nagy csoport létezett: a tulajdonjog *időbeli fennállását* korlátozva. A hatályos Ptk. ezeket nem szabályozza, de bizonyos esetekben lehetővé teszi. Ehhez a körhöz tartozik a visszavásárlási és vételi jog, valamint az elővásárlási jog minősítésének és rendszerbeli elhelyezésének kérdése. Erről a problémáról részletesebben majd később lesz szó.

II. rész:A tulajdon egyes magánjogi korlátozásai

II/1: Szomszédjogok

II/1.1. A szomszédjogok általános kérdései

A szomszédjogok a magyarság történetében a legtöbb nemzethez viszonyítva különleges jelentőséggel bírnak. Ennek oka az, hogy a magyar kezdettől fogva harcias, agresszív természetű nép volt, amely a pásztor és a nomád életet nem igazán szerette, ezért mindig kereste az egymáshoz közel élés lehetőségét, a közeli szomszédságot, így az első nemzeti alakulástól kezdve a jó szomszédság biztosítását szolgáló szabályokra, jogszokásokra volt utalva. A harc szeretetéből következett az is, hogy minden nap készen kellett állniuk egy sikeres támadásra, de részben ebből is adódóan minden nap számíthattak viszonttámadásra, ami megkövetelte lehetőség szerint a csoportos, egymás közelében való életet.

Az imént vázolt nemzeti sajátosságok mellett is különös jelentőségük van a szomszédjogoknak, hiszen a társadalmi együttélés során, így a polgári jog által szabályozott életviszonyokban is a felek egymással együttműködve kötelesek eljárni. Ennek a szabálynak különleges jelentősége van a tulajdonjog gyakorlásánál, elsősorban ingatlanok esetében. Az ingatlan ugyanis az elhatárolás mellett is kapcsolatban marad a földfelület további részeivel, így rendeltetésszerű használata esetén is gyakran előfordulhat, hogy közvetlen vagy közvetett kihatással van a szomszéd telekre. Ezen kihatások azonban a szomszéd szemszögéből a tulajdonjog kizárólagosságába ütköznek, így megkívánják *kiegyenlítő szabályok* felállítását, amelyeknek szükségképpen

tulajdoni korlátozásokat kell maguk után vonniuk. A Ptk. azonban az 1928-as Magánjogi Törvényjavaslattal (továbbiakban Mtj.) ellentétben nem a tulajdonjog korlátai között, hanem a tulajdonjog tartalmán belül tárgyalja. Elméleti alapja ennek az, hogy amíg az egyik oldalon fennáll a túrési kötelezettség, addig terjed a másikon a jogosultság gyakorolhatósága, ezért a Ptk. mintegy a használat határaiként fogja fel őket. De lege ferenda meggondolandó lehet visszatérni a régi besoroláshoz. Például az a tulajdonos, akinek hat gyümölcsfája nőtt akkorára, hogy átnyúljon a szomszéd telekre, és mivel akadályozza a szomszédot, ezért az átnyúló ágakat ki kell vágnia. Ezzel tehát csökken az értéke, a szomszéd gyümölcsfáival pedig ilyen probléma nincs, így ott nem kell kivágni semmit. Úgy tűnhet, hogy a másik tulajdonjoga erősebb, pedig nem erről van szó, hanem egy részjogosítvány gyakorlásának csökkentéséről, ami tökéletesen beleilleszthető a tulajdonjog korlátaíró leírataiba.

Akár itt, akár ott helyezzük el a szomszédjogi szabályokat, létjogosultságuk kortól függetlenül nem válhat kérdésessé. Szladits Károly meghatározása is feltehetően sokáig fennáll majd: „A szomszédjogok azoknak a határoknak a kijelölésére vannak hivatva, amely határok között a szomszédok az egymás tulajdonosi érdekkörébe való szükségszerű áthatásokat tűrni kötelesek”. A bírói gyakorlat számára mindig gondot okoz a szükségszerű és a szükségtelen zavarás közötti határvonalak meghúzása. A Kúria 1920/1927. számú ítélete szerint a szomszédjog alapján a tulajdonos csak azokat az intézkedéseket tilthatja meg, amelyek a szomszédos telek használatának a helyi viszonyok szerinti közönséges mértékét meghaladják, és ezzel a korlátozott tulajdonos telkének helyben szokásos használatát jogellenesen és lényegesen korlátozzák.

Szladitson kívül is elég sokan próbálták a szomszédjogokat¹⁰ definiálni, tartalmukat körülírni. Ágoston Péter szerint a szomszédjogi szabályok törvényes előzékenységi szabálynak tekinthetők.¹¹ Ennek a megközelítésnek a lényege,

¹⁰ Mivel ebben az értelmében nem tartozik a tulajdoni korlátozások közé, ezért csak jogtörténeti kuriózumként említem meg, hogy a „szomszédjog” kifejezés alatt eleinte a szomszédos házra vonatkozó elővásárlási jogot értették, amely szokásjog alapján, bizonyos feltételek mellett érvényesíthető volt. A XVI. századi Győrben komoly jelentősége volt, még peres ügyek is születtek belőle.

¹¹ Ágoston Péter: A tulajdonjog aaptanai 1903 248. oldal

hogyan a szomszédjogok ahhoz hasonló funkciót töltenek be, mint a mindennapos társadalmi interakciókban az illemszabályok, a legjelentősebb különbség, hogy jogilag szabályozva vannak, így az illemszabályokkal ellentétben az állami közhatalom legitim alkalmazásával kikényszeríthetők. Meglehetősen lényeges vonásokat kiemelő meghatározást találunk Pogány Virgil A tulajdonjog és a szomszédjogok című művében:

„A szomszédjogok az ingatlan tulajdonában foglalt jogosítványok olyan nemű korlátozásai, amelyeknél fogva a tulajdonos a szomszédos ingatlan tulajdonosa, esetleg birtokosa *magánérdekeinek* megőrzése végett tulajdonával bizonyos módon nem rendelkezhet, avagy akarata ellenére is bizonyos tekintetben és bizonyos módon rendelkeznie kell szomszédai érdekében.” A kiemelt rész nem véletlen, ez igencsak megosztotta a későbbiek folyamán is a jogtudományt. Ugyanezt az álláspontot képviselte Eörsi Gyula is, aki kategorikusan kijelentette, hogy szó sem lehet arról, hogy a szomszédjogi korlátozások közérdeket védenének, lévén a szomszédos ingatlan tulajdonosai, birtokosai csak meghatározott magánszemélyek lehetnek, tehát a korlátok az ő magánérdekeiket védik. Simonius is kategorikusan elveti a közérdek-teóriákat. Felfogása szerint a szomszédjogok nem érintik a közösséget, csak a tulajdonosi önzést törik széjjel, az emberi méltóságot védik, ez pedig nem jár együtt a közérdek védelmével. Azokat a nézeteket, amelyek szerint a szomszédjogok közérdekű tulajdoni korlátozások, alább tárgyaljuk, a szolgalmakkal való összehasonlítás során, mert több szerző egyebek között ezzel a jellemzővel próbálta elhatárolni őket a szolgalmaktól.

Feltűnő a hasonlóság a szolgalmi jogokkal, hiszen ha a szomszédügyi kihatásokat az érdekelt felek egymás között ügyletileg szabályozzák, akkor szolgalmi jogokat állapítanak meg egymás javára, illetve terhére. Kolosváry szerint ebből adódik az eltérés: a szomszédoságnál megegyezés nélkül is mindenki tartozik bizonyos, az ő tulajdonosi jogkörébe való behatásokat tűrni. Felmerül azonban a kérdés, mi a helyzet elbirtoklással keletkezett szolgalmnál, ami szintén szolgalm, de mégis megegyezés a tulajdonosok között? Ez az elhatárolás nem feltétlenül célravezető, mert így ezt a kategóriát nem tudjuk hova sorolni.

Lányi Bertalan koncepciója a törvényes szolgalmakból

(Legalservituten) indul ki. Ide azokat a korlátozásokat sorolja, amelyeket törvény hárít a tulajdonosra, ha szomszédjogi érdekek állnak fenn. Azonban szerinte az idetartozó korlátozások közül sok még külső megnyilvánulásában sem bír a szolgáalom jegyével, mozzgatórugójuk végső soron a *közérdek*. Olyan korlátozásokról van itt szó, amelyek nem külön szerzési cselekményen alapulnak, s nem is a szomszéd tulajdonának folyamányai, hanem alapjuk maga a törvény, amely megvonja a tulajdon tartalmának és gyakorlásának határait. E korlátozások fejében a tulajdonos nem követelhet kártalanítást, mert elejétől fogva együtt járnak a tulajdonjoggal, s *ellenértéküket a rendezett állami élet kölcsönössége nyújtja*. Véggkövetkezetésként arra jut, hogy a törvényi szolgalmak elnevezés nem találó, az itt jellemzettek a szomszédjogi korlátozások, és ezek alapján lehet őket elhatárolni a szolgalmaktól.

A külföldi szerzők közül a közös múlt miatt érdemes az osztrák jogirodalomban körülnézni. Anton Randa múlt századi osztrák jogtudós a szomszédjogokat Lányihoz hasonlóan ugyancsak törvényen alapuló közérdekű tulajdoni korlátozásoknak tekinti, és terjedelmes elemzéssel próbálja bemutatni a szolgalmaktól való eltérésüket.¹² Álláspontja szerint szolgalmónál a tulajdoni korlátozás más személy magán-jogosítványainak következménye, míg a törvényen alapuló közérdekű korlátozásoknál (tehát a szomszédjogoknál) a fődolog maga a korlátozás, s az ebből a korlátozásból harmadik személy részére eredő jog csupán másodlagos jelentőségű. Ezenkívül a szolgáalom mindig valamely személy vagy dolog egyéni szükségleteinek kielégítésére szolgál.

A jog tartalma is ezen szükséglet szerint alakul, és a szükséglet megszűnésével megszűnik a szolgáalom is. Ezzel szemben a tulajdonjog törvényes korlátozásai teljesen függetlenek a személy, illetőleg a dolog individualitásától, hiszen általánosságban, mindenki javára szolgálnak, aki a megfelelő helyzetbe jut.

Természetesen az egyik legnagyobb magyar jogtudós, Nizsalovszky Endre is megpróbálkozik az elhatárolással. Felfogásának lényege, hogy telki szolgáalom esetében a tulajdonjogban foglalt jogosítványok a másik tulajdonjoghoz csatlakoznak, ez a szomszédjogoknál kizárt. Ezt a koncepciót részletesebben a telki szolgalmak ismertetése körében tárgyaljuk.

¹² Anton Randa: Eigentumsrecht 1883.

Különbséget kell mindenképpen tenni a közvetlen és a közvetett behatás között. A közvetlen behatás csak akkor megengedett, ha feltétlenül szükséges, és a szomszéd telken okozott kárt meg kell téríteni, míg a közvetett behatás egy bizonyos határig kártalanítás nélkül megengedett. A határ megítélésénél elvi szempont, hogy a behatás ne legyen olyan mértékű, amely a szomszéd telek értékét vagy használatát jelentősen csökkenti. Így például a Budapesti Királyi Ítéltábla G. 220/1909. számú ítéletében megállapította, hogy nincs törvényes gyakorlat, amely a tulajdonost fák vagy bokrok kivágására kötelezné, azért mert árnyékot vet. Ilyen esetben a szomszéd joga arra szorítkozik, hogy a gallyak és gyökök árnyalását a saját területére ne töltsék.

A szinte végtelen számú be- és áthatás tekintetében lehetetlen kimerítő szabályozást adni, ezért megnő az általános szabály, a polgári jogi alapelvek és a bírói gyakorlat szerepe. Az Mtj. nem tartalmaz általános szabályt, a Ptk. 100. §.-a viszont generálklauzula jellegű:

„A tulajdonos a dolog használata során köteles tartózkodni minden olyan magatartástól, amellyel másokat, különösen szomszédait szükségtelenül zavarná, vagy jogaik gyakorlását veszélyeztetné.”

Ezt a szakaszt nevezik a szomszédjog általános szabályának, de jelentősége ezen túlmutató. A „másokat, különösen szomszédait” megfogalmazás arra enged következtetni, hogy ez elsősorban szomszédjogi szabály, de nemcsak az, hanem a tulajdonjog gyakorlására vonatkozó általános szabályt tartalmaz. Ezt támasztja alá a már tárgyalt rendszerbeli elhelyezés is, a tulajdonjog tartalmán belül. Van azonban egy ennél jelentősebb probléma is, hiszen a törvény által szabályozni kívánt társadalmi viszonyok kibővülésével ezt a rendelkezést is bővíteni kellene. A kor szava a tulajdon használatának az emberi környezet védelmével való összhangját állítja egyik legfontosabb követelményként a tulajdonosok elé. Bár a környezetvédelmi törvény tartalmaz ezzel kapcsolatos rendelkezéseket, de lege ferenda egy ilyen generálklauzula jellegű szakaszban a Ptk.-ban is elférne például egy ilyen, a Magyar Általános Polgári Törvényben megfogalmazott szabály: „A tulajdonos a dologhoz fűződő jogait nem gyakorolhatja úgy, hogy azzal környezetét bármely módon sérti vagy

veszélyezteteti.”¹³

Az imént ismertetett megközelítés azonban csak a dolgok egyik oldala, ha a másik oldalról vizsgálódunk, akkor ugyanabból a jelenségből más következtetésre is juthatunk. Ebben az értelemben a szabály szomszédjoginak tekinthető, a „szomszédjogok” kifejezés alatt azonban nem az évszázadokon át kialakult tartalmat kell érteni, hiszen a szomszédság határai kitágultak a történelem során oly gazdag hagyományokkal bíró korábbi tartalomhoz képest. Jog-és társadalomelméletileg is levezethető a változás, hiszen a jog életviszonyokat szabályoz, és az életviszonyok változásával az őket rendező jogintézmények tartalma is változhat, sőt ha a jogi szabályozás jól működik, akkor változnia is kell. A szomszédság és ezúttal a szomszédjogok kiterjesztése is ilyennek tekinthető, hiszen a technikai fejlődés következtében változó életviszonyokra tekintettel bizonyos környezetszennyezési szabályok is hasonló funkciókat töltenek be, mint korábban a szűkebb értelemben vett szomszédjogok, így joglogikailag is helyesnek mondható, ha beillesszük őket a szomszédjogok kiterjesztett fogalma alá. A külföldi jogrendszerekben is ismertnek tekinthető a „szomszédság” fogalmának kiterjesztése, hiszen például az angol jogban a termékfelelősség kérdése is ezen logikai folyamat során merült fel.

II/1.2. A szomszédjogok speciális vetülete: A bosszantás tana

A tulajdonjog gyakorlása, illetve annak korlátozása szempontjából vizsgálódva a szomszédjogok körében fokozott jelentőséggel bír a jogirodalomban „bosszantás tanának” nevezett jogintézmény, amelynek lényegét a legfrappánsabban talán Katona Mór ragadja meg az alábbi kérdés feltevésével: „Szabad-e a tulajdont a szomszéd ártalmára felhasználni?”¹⁴ Tulajdonképpen itt arról az estkörről van szó, amikor a tulajdonos a használat részjogosítvány gyakorlásának körén belül maradva úgy használja tulajdona

¹³ Ptk. Magyarázat 1992. 267. oldal

¹⁴ Katona Mór: Magánjogi dolgozatok gyűjteménye 1905 170. oldal

tárgyát, hogy annak célja kizárólag szomszédai bosszantása. A "bosszantás tana" nem újkeletű, hiszen a római jogi „aemulatio” kifejezés gyakorlatilag hasonló tartalmat hordozott. Amennyiben a tulajdonos szomszédot bosszantó cselekvése saját maga számára előnnyel jár, az kívül esik a most tárgyalt esetkörön, ebben az esetben az érintett érdekek arányosításával és összevetésével lehet megoldani a kérdést. Természetesen előny alatt nem kizárólag a vagyoni értékkel kifejezhető előnyt kell érteni ebben a kontextusban, hanem bármit, ami a tulajdonos számára kedvező, akár egy kellemes zenének a meghallgatását is. Amennyiben viszont nincs előnye a tulajdonosnak tulajdonjoga gyakorlásából, mert az kizárólag a szomszéd bosszantását célozza, akkor fogalmilag nem működhet az arányosítás, illetve összevetés, hiszen ha az egyik oldalon zéró áll, akkor bármiféle arányosítás értelmetlen és lehetetlen is, így más úton kell elindulni a megoldás keresése során. Egy példával illusztrálva a két esetkört: a tulajdonos hangos zenehallgatása, amennyiben egy zeneszerző iránti rajongásból fakad, akkor nem a bosszantás tanába tartozik, hanem az imént említett módszerrel lehet a kérdést megoldani. Ha viszont nem is ismeri az adott zeneszerzőt és kizárólag azért „bömbölteti” a magnót, mert tudja, hogy a szomszéd pl: diplomamunkát ír és a zajban nem tud majd megfelelően koncentrálni, akkor már más a helyzet, a magatartás a „bosszantás tanaként” vizsgált esetkörbe tartozik.

Nehezíti a helyzetet a bosszantás „célzata”, hiszen a célzat jellegénél fogva szubjektív kategória, így bizonyítása igen nehéz. A jogirodalomban többfajta nézettel találkozhatunk, Windscheid szerint kategórikusan tilosak a magánérdeket nem szolgáló, kizárólag a szomszéd bosszantását célzó cselekmények. Nézetét a római jogból megismert és a modern jogrendszereket is átszövő *aequum* (méltányosság) elvére alapítja, amelyből szerinte levezethető az ilyen típusú cselekmények tilalma.

Jhering és Unger elvetik Windscheid megközelítését, szerintük a magánjogi jogviszonyokban a cselekvés indítóoka irreleváns. Érveik praktikusak és végső soron a forgalom biztonságát is segítségül hívják: álláspontjuk szerint igen komoly nehézségekbe ütközne annak kutatása és megállapítása, hogy milyen körülmények indítják az akaratot tevékenységre. Ezek ugyanis az egyén belső világába tartozó körülmények, amelyek külsőre

nem hagynak nyomot, így a cselekmény jogi hatásait ilyen érzékelhetetlen belső ténytől függővé tenni nem lehet.

A magyar Ptk. (ahogy korábban az Mtj. is) nem foglalkozik külön a bosszantás célzatával véghezvitt, szomszédokat zavaró tulajdonosi magatartásokkal, vagyis -a legtöbb ország szabályaihoz hasonlóan- az általános szomszédjogi szabállyal operál, így a direkt bosszantó célzattal véghezvitt cselekmények ugyanúgy az általános kategóriába tartoznak, mint bármilyen, a szomszédot szükségtelenül zavaró egyéb cselekmények. A fent ismertetett Jhering-féle elmélet alapján helyeselhető ez a megoldás, hiszen a célzat bizonyítása megítélésem szerint is szükségtelen nehézségekbe ütközne, és a szomszéd érdekei a szükségtelenül zavaró magatartásokkal szemben így is elegendő védelemben részesülnek az általános szabály által. A joggal való visszaélés alapelvét is segítségül lehet adott esetben hívni, hiszen a Ptk. 5.§. (3) bekezdése tiltja a jog gyakorlását, ha az mások zaklatására irányul, így a szándék bizonyíthatósága esetén a szomszédjogi szabályon túlmenően is lehet olyan tételesjogi megfogalmazást nyert elvre hivatkozni, aminek segítségével a szomszéd elegendő védelemben részesül a bosszantás céljával véghezvitt magatartással szemben.

II/1.3. A szomszédjogokkal kapcsolatos gyakorlat

A szomszédjogokkal kapcsolatos bírói gyakorlat az ítéletek meghozatalakor jórészt erre a Ptk. 100.§.-ban foglalt általános szabályra hivatkozik, mindenképpen helyes jogalkotói döntés volt tehát a részletszabályok elé egy ilyen általános szabályt megfogalmazni. A jelentősebb és érdekesebb esetek ismertetése előtt szeretnék tenni egy megjegyzést: teljes mértékben osztom Pogány Virgil jó száz évvel ezelőtt megfogalmazott véleményét¹⁵, aki szerint a szomszédjogok erőteljesen nemzeti jellegűek, országhoz, helyhez kötődnek, így mindenfajta külföldi példával való összehasonlítás felesleges és célszerűtlen, mert az eltérő háttér, kultúra és

¹⁵ Pogány Virgil: Tulajdonjog és a szomszédjogok

beállítottság ezt nem teszi lehetővé. Érdekes lenne például, ha mondjuk egy finn szórakozóhely tulajdonosa a szomszédos telek tulajdonosával szemben az éjfélig tartó zene miatt azzal védekezne, hogy Spanyolországban ez bevett szokás. Így külföldi esetet csak akkor fogok idézni, ha az a nemzeti sajátosságoktól viszonylag függetlenül, a magyar esettel és gyakorlattal objektíve összevethető.

Talán a legtöbb problémát az okozza, hogy a hatósági engedély alapján tevékenykedő üzemek jelentős része úgy gondolja, hogy rájuk az engedélyben nem említett korlátozások nem vonatkoznak. Nehezíti ezt az esetkört, hogy a sokféle üzem és szokás miatt az ide tartozó ügyek rendkívül heterogének, és elég nehéz egységesen értelmezni őket. Nemcsak egy esetet szoktak a különböző fokú bíróságok másképpen megítélni, hanem a jogerős ítéletek is hasonló ügyekben egymásnak ellentmondóak. Az előbb jelzett sajátosságok miatt ez nem feltétlenül a bíróságok hibája, de az egységes értelmezést nem könnyítik meg. Ellentétes értelmezéseket találunk a következő esetekben is:

Az elsőben az alperes évek óta italboltot üzemeltetett a hozzátartozó tekepályákkal együtt. Hat ingatlantulajdonos azonban az államigazgatási hatóságokhoz fordult birtokháborítás miatt, a községi tanács szerint viszont a zaj nem volt olyan mértékű, hogy a szomszédokat a birtoklásban zavarta volna. A járásbíróság is elutasította a keresetet, többek között azzal az indokkal, hogy a felperes az ingatlanát 1977-ben vásárolta, amikor az alperes az italboltot már évek óta üzemeltette, és az italbolt nyitvatartási rendje azóta nem változott. Anélkül, hogy az értékelésnek elébe vágnék, ez az érv elég nehezen egyeztethető össze a szomszédjogi korlátozások lényegével. Ennek ellenére a megyei bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta, rámutatva arra, hogy itt a Ptk. 100. §-a nem alkalmazható. Az alperesnek megvan az italmérési engedélye, a helyiség rendeltetésszerű használatához pedig hozzátartozik, hogy ott italt mérjenek, ez önmagában a felperest nem zavarhatja. A bíróság szerepe pedig erre korlátozódik, a vendégek esetleges zavaró magatartása szolgálhat ugyan okul a működési engedély megvonásához, csakhogy ez nem tartozik bírói hatáskörbe. Ez az érvelés logikailag zárt konstrukciót tartalmaz, hibák nélkül, de szerintem a logika hibás, a bíróságnak pontosan az lenne a feladata, hogy a maga lehetséges eszközeivel (pl.: 100. §. alkalmazása) segítsen a szükségtelen zavarás kiküszöbölésében. Ezt végül a jogerős ítélet elleni törvényességi óvás

során a Legfelsőbb Bíróság tette meg. Kimondta, hogy a 100. §. általános érvényű, így azokra az üzemekre és üzletekre is vonatkozik, amelyek hatósági engedély alapján tevékenykednek. Az italméréssel foglalkozó vendéglátói üzemnek kötelessége a rendet az üzemben fenntartani, a rendzavarókat eltávolítani, és az ittas emberek kiszolgálatát megtagadni. Ha ezt a kötelezettségét nem teljesíti, és ezzel a szomszédok nyugalma zavarja, akkor birtokháborítást követ el, és vele szemben a Ptk.-ban szabályozott államigazgatási, illetőleg bírósági eljárásnak van helye. Leszögezte továbbá a Legfelsőbb Bíróság azt is, hogy üdülőövezetnek nem minősülő lakóterületen sem kötelesek a szomszédok túrni a nyugalmaikat szükségtelenül zavaró tevékenységet. Elvetette továbbá az általam az elsőfokú ítéletnél igen erősen kifogásolt indokot is, kimondva, hogy nem változtat a birtokháborító tevékenység jogellenességén az a tény sem, hogy a szomszédok ingatlanainak megvásárlása előtt már működött az italbolt. (P. törv. I. 21 250/1979. sz.—BH. 1980/10. sz. 378)

Hasonló lefolyása volt egy másik jogesetnek is, itt az alperesek ingatlanukon kertmozi néven hetenként két alkalommal filmvetítést tartottak, a felperesek pedig ennek eltiltása végett indítottak keresetet. Az elsőfokú bíróság, akárcsak előző esetben, ismét nem ismerte el teljes mértékben a szomszédok jogait, csak arra kötelezte az alpereseket, hogy a filmvetítést minden alkalommal 22 óráig fejezzék be, és a filmhangot ne a legnagyobb erősítési fokozattal sugározzák. Az indokolásban kifejtette, hogy a felperesek nyugalma a filmvetítéssel járó zajok nem zavarják olyan mértékben, amely szükségessé tenné a vetítés megszüntetését. Ráadásul a felpereseknek a zaj csökkentése érdekében lehetőségük van a vetítés idejére az ablakok bezárására. A másodfokú bíróság az ítéletet helybenhagyta, majd a törvényességi óvás után ismét a Legfelsőbb Bíróság helyezkedett más álláspontra. A Ptk. 100. §.-a mellett hivatkozott az 1976. évi II. törvény alapján az emberi környezet védelmére. A részletes, decibelre lebontott elemzés helyett csak a törvény 40-41. §.-át idézném: „Tilos a települési környezetben káros és veszélyes zajok előidézése.”... „Nem szabad üzemben tartani a települési környezetben olyan gépeket, amelyek káros mértékű zajt okoznak.” Tévesnek találta az első- és másodfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felperesek a károsító hatás csökkentése érdekében a filmvetítés ideje alatt zárt ablakok mögött

tartózkodhatnak: ilyen követelmény más személy jövedelemszerző tevékenységének előmozdítása érdekében nem támasztható. Az előző esttel ellentétben itt nem tudok teljes mértékben azonosulni a döntéssel, itt talán helye lehetett volna némi kompromisszumnak. Mint az elméleti részben kifejtettem, itt jog által védett érdekek összeütközéséről van szó. Talán túlzás az a követelés is, hogy csukják be az ablakokat, esetleg lehetett volna olyan döntést hozni, hogy a kertmozi üzemeltetője egy ésszerűen megállapított díjat fizet a szomszédos ingatlan tulajdonosainak, amelynek fejében heti két alkalommal 22 óráig sugározhatnak. Ugyancsak hatályon kívül helyezésre került az a rendelkezés, amely szerint az alperesek a filmvetítést ne a legnagyobb erősítési fokozattal sugározzák. Ebben a részben számomra egyértelmű az indoklás, hiszen ez a követelés nincs kellően meghatározva, így végrehajthatatlan. (P. törv. I. 20 444/1987. sz.—BH. 1988/2. sz. 32.)

A szomszéd telekre áthallatszódó zajokból származó problémák nem új keletűek, már a múlt század végén is megosztották a jogtudományt és a gyakorlatot. Pogány Virgil szerint ezek olyan káros behatások, amelyek nem magyarázhatók az ezt előidéző tulajdonos tulajdonjogának gyakorlásához fűződő jogi érdekével. A XIX. század második felének joggyakorlata azonban gyakorlatilag elfogadta őket, a bíróságok nem ítélték meg a kárt, ha a szomszédjog átlépése nem járt vagyoni hátránnyal. Ilyen esetben pedig igencsak nehéz ezt bizonyítani. Ezúttal kivételesen érdemes kitekinteni külföldre, és megnézni, hogy ugyanabban a korban, ugyanezt a problémát hogyan közelítették meg a franciáknál¹⁶. 1873-ban a *Semmitőszék* egy eléje kerülő ügyben a nyilvános és állandó lakberendezés zene-zaját, ha a szerkezet és óvószabályok hiányosak vagy nyitott ablak mellett történik elfogadta kártérítési alapul, mivel a szomszéd álmát megzavarta. Ez nem tekinthető országspecifikus dolognak, hanem a tényállások komplexebb és kevésbé egyoldalú megközelítésének.

II/1.4. Az egyes szomszédjogi tényállások

A régi magánjog bírói gyakorlata szemszögéből különösen érdekes, hogy

¹⁶ A forrás ezúttal nem eredeti francia anyag, hanem Pogány Virgil *Tulajdonjog és a szomszédjogok* című könyve. A mai szemmel nézve meglehetősen érdekes „zene-zaját” kifejezés is az ő fordítása.

a Ptk. -val ellentétben az Mtj.-ben nincs általános szabály. Mint láttuk és még látni is fogjuk, a Ptk. megalkotása óta a bírói gyakorlatban az esetek döntő többségében az általános szabály a hivatkozási alap. Ennek hiányában igen nagymértékben megnőtt a klasszikus magánjogban a különös szabályok szerepe, hiszen az esetek eldöntésénél a Kúriának is hivatkoznia kellett valamire. Ezért most megnézzük az Mtj. egyes szabályait, és e rendelkezéseknél, valamint a hozzájuk kapcsolódó joggyakorlatnál megvizsgáljuk, hogyan szabályozza őket a Ptk., illetőleg hogyan dönt és mire hivatkozik hasonló esetekben egy mai bíróság.

1.Ártalmas áthatások tilalma: ezek közvetett áthatások, amelyek a helyi viszonyok szerint a telek rendeltetésszerű használatát meghaladják, másfelől a szomszédos telek kihasználását jelentős mértékben korlátozzák. Különösen vonatkozik ez a szabály a gőzben, füstben vagy koromban megnyilvánuló áthatásokra. A Kúria 3285/1931. számú ítélete szerint az ilyen kár megtérítése alól nem mentesít, hogy az áthatást okozó üzem a szomszéd telkének felépítése előtt nyert engedély alapján, a közigazgatási rendelkezések betartásával működik. A Ptk.-ban különös szabályként ez nincs benne, a szomszédjog általános tényállását kell ilyen esetre alkalmazni, de az értelmezés hasonló, hiszen mint láttuk, az 1988/2. sz. 32 BH szerint az engedély megadása nem azt jelenti, hogy a tevékenységet a szomszédjogi szabályok megsértésével lehetne folytatni.

2.Korlátozások ásás és építkezés esetén: Itt a legfontosabb szabály az, ha a szomszéd telken lévő építmény támaszt veszti, kötelező a megtámasztásáról gondoskodni. Jelentős szabály, hogy a szomszéd az építkezéshez szükséges anyagok áthordását, vagy a telkére való lerakását tűrni köteles.

Korábban is, ma is és feltehetően a jövőben is rengeteg vitás eset származott építkezésből. Nagyon sokféleképpen lehet ártatlanul is megzavarni a szomszéd jogát, jogos érdekét, és ha ezekhez hozzávesszük a már eleve rosszhiszeműen eljáró személyeket, akkor nem csodálkozhatunk a felettébb bőséges joggyakorlaton. Egyik legáltalánosabb probléma az építkezéssel összefüggésben a szomszédot ért sérelem. Ezzel kapcsolatban mondta ki 1914-ben a Budapesti Tábla a G. 1036. számú határozatában, hogy a teleknek és a

rajta lévő háznak a tulajdonosa a szomszéd építkezése folytán a telkén és házának állagában keletkezett rongálások eltűrésére nem köteles, így ezeket az építkező köteles helyreállítani, illetve a rongálásokból felmerült kárt köteles megtéríteni. Szintén a Budapesti Tábla állapította meg 1913-ban a G. 1075. számú határozatában, hogy a helyreállítási, illetőleg megtérítési kötelezettség csak az olyan károkra terjed ki, amelyek az építkezéssel okozati összefüggésben keletkeztek, de nem az olyanokra, amelyek az építkezés után jelentkeztek ugyan, de a szomszéd ház valamilyen rejtett hibája folytán. Érdeemes megnézni, hogy milyen szervesen kapcsolódik egymáshoz a két határozat, egy világos és logikus koncepció szűrhető le belőlük. Nem érdektelen tehát visszaidézni az ilyen régi határozatokat, mert még ma is lehet tanulni belőlük.

Egy jelentős esetkörrel tesz ki az építési engedély alapján építkező tulajdonosok csoportjának vitái a szomszédokkal, mert ők gyakran gondolják azt, hogy az építési engedélyben foglaltak betartása esetén velük szemben semmilyen szankciónak nincs helye. Tipikus példa erre az eset, amikor alperesek a felperesek Balatonra néző szobái elé a felperesek tiltakozása ellenére, építési engedélyük birtokában egy, a kilátást teljesen elvonó épületet emeltek. Az elsőfokú bíróság szerint az alperesek máshol is építkezhettek volna, de kizárólag a maguk érdekeire voltak tekintettel, nem törődtek azzal, hogy az építkezésük másra nézve sérelmes, így a kilátás elvonásával jogellenesen kárt okoztak, amelyet a Ptk. 339. §. alapján kötelesek megtéríteni. A másodfokú bíróság megváltoztatta az ítéletet, a keresetet elutasította. Indoklása szerint az alperesek építkezése megfelel az Országos Építésügyi Szabályzat előírásainak, tehát nem tekinthető jogellenesnek, így pedig nincs alap arra, hogy kártérítés fizetésére kötelezzék őket. Itt ismét érdemes egy pillanatra visszatérni a klasszikus magánjogba, mert az 1937: VI. t.-c. 21. §.-a foglalkozik ezzel a kérdéssel, kimondva, hogy nem adhat az építésügyi hatóság építési engedélyt olyan esetben sem, amikor nyilvánvaló, hogy a tervezett építmény a szomszédos telek előtt a kilátást, a napsütést, és a szabad levegőt túlzott mértékben el fogja vonni.

A másodfokú bíróság megállapította azonban azt is, hogy ha az alperesek az épületüket az ingatlan másik részén építik meg, akkor kisebb mértékben vonták volna el a felperesek kilátását. Ez utóbbi megállapítás számomra különösen furcsa, mert úgy tűnik, hogy a másodfokú bíróság számára jogi

relevanciával nem bírt. Ha a jogi érvelést el is fogadjuk, akkor sem világos, hogy ez utóbbi körülményt miért nem vették figyelembe az ítélet meghozatalakor. Ismét a Legfelsőbb Bíróság szolgáltatott igazságot, a jogerős ítélet ellen emelt törvényességi óvás alapján, a Ptk. 100. és 339. §.-a alapján megállapította, hogy az alperesek kártérítés fizetésére kötelesek. Lényegében az első fokú ítélet indoklását fogadta el. (P. törv. I. 20 294/1975. sz.—BH. 1976/3. sz. 103.)

Szintén építési engedéllyel és kilátáselvonással kapcsolatos egy 1993-as jogeset is. A tényállás és az ítéletek ismertetése az előző esettel való hasonlóság miatt mellőzhető, de ahhoz képest új indokok kerültek elő a különböző bíróságok (természetesen itt se született első fokon végleges döntés) döntéseiben. Az elsőfokú bíróság hivatkozott az OÉSZ előírására, amely szerint a kilátás védelme a kilátás irányába eső építési telek megengedett beépítését nem akadályozza, így a beépítési tervvel megegyezően végrehajtott építkezés kártérítés jogalapjául nem szolgálhat. Itt viszont az I. rendű alperes a beépítési tervtől bizonyos pontokon eltért, így az ebből adódó kilátáskorlátozást meg kell téríteni. Újdonság az előző esethez képest, hogy II. rendű alperesként, egyetemleges marasztalást kérve a felperes az engedélyt kiadó önkormányzatot is beperelte. Ezt mindegyik fokú bíróság teljes mértékben, már-már precedens jelleggel elutasította, azzal az indokkal, hogy bár a felperesnek a kiadott építési engedéllyel összefüggésben kimutatható kára keletkezett, de az adott területre kötelező rendezési terv hiányában az OÉSZ előírásainak teljes mértékben megfelelő engedély meghozatalával az önkormányzat törvénysértést nem követett el. Kétségtelen, hogy a sérelmet szenvedett szomszéd számára komoly biztonságot jelentene, ha ilyen esetben az önkormányzaton is behajthatná követelését, de veszélyes precedens lenne egy nem szabálytalanul kiadott engedély miatt az önkormányzat felelősségét megállapítani. Az ítélet indoklásának egyik leglényegesebb része kimondja: ha az építési engedély birtokosa az építkezés során harmadik személynek kárt okoz, akkor az építkező és a harmadik személy között polgári jogviszony keletkezik, amelyre a *szerződésen kívüli károkozás* szabályait kell alkalmazni. (Legf. Bir. Pf. I. 20 875/1992. sz.—BH 1993/3. 161)

Építési engedéllyel kapcsolatos a következő ügy is, és szintén törvényességi óvásra volt szükség a végső döntés meghozatalához. A felperes

kártérítést követelt az alperestől, azzal az indokkal, hogy a szomszédos ingatlanon végzett építkezés negatív irányban megváltoztatta az ő tulajdonában álló lakóház megvilágítását, napozottságát. A kártérítést az elsőfokú bíróság megítélte, a másodfok viszont elutasította, mondván, hogy a felperes ingatlanának adottságai az alperes által végzett építkezés következtében nem romlottak. A törvényességi óvás után a Legfelsőbb Bíróság általánosságban is hasznosítható álláspontra helyezkedett:

Az építési engedélynek megfelelő kivitelezés nem zárja ki a kártérítési felelősséget, de önmagában az építési engedélytől való eltérés sem elégséges a kártérítési felelősség megállapításához. A tulajdonosnak az építkezés során úgy kell eljárnia, hogy a szomszédos épület állagában kár ne keletkezzék, a szomszédos ingatlan rendeltetésszerű használatát hátrányosan ne befolyásolja, birtoklását szükségtelenül ne zavarja. (Valami hasonlót olvashatunk a Kúria határozataiban is, tehát úgy látszik, még a legfelsőbb bírói fórum is merít a régi joggyakorlatból.) E feltételek fennállásának megítélése különleges szakértelmet igényel, elegendő bizonyítási anyag ehhez nem áll rendelkezésre. Az LB. a másodfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ezt a bíróságot új eljárásra utasította, mert ki kell deríteni, van- e olyan műszaki megoldás, amellyel az okozott hátrányok kiküszöbölhetők, illetőleg csökkenthetők. A kereseti kérelem tárgyában ugyanis megnyugtató döntést csak ezen adatok ismeretében lehet hozni. (P. törv. I. 20 518/1991. sz.—BH 1992/4. 235.) A határozat értékelésénél mindenképpen pozitívum a Legfelsőbb Bíróság komplex, alapos igénye az ügy igazságos eldöntése felé, más kérdés viszont a döntés elhúzódnása, amely ilyen helyzetben mindkét peres fél számára hátrányos lehet.

A régi magánjog is ismerte a *túlépítés* intézményét, hasonló szabályozással. Legjelentősebb eltérés, hogy a Ptk. szerint rosszhiszemű túlépítés esetén (vagy ha a szomszéd még időben tiltakozott) a szomszéd azt is követelheti, hogy a túlépítő a földjét, valamint az épületet a gazdagodás megtérítése ellenében bocsássa a tulajdonába. Ez célszerű szabály, mert hatásosabb és erőteljesebb szankciót biztosít. Vigyázni kell azonban itt is a joggal való visszaélésre, hiszen előfordulhat, hogy a szomszéd a figyelmeztetést éppen azért mulasztja el, hogy az egész épület tulajdonjogát követelje a maga számára. Adott esetben ez még a rosszhiszemű túlépítőt is aránytalanul sújtaná.

Mivel a lehetséges jogkövetkezmények közötti választás joga mindig a szomszédot illeti meg, a probléma kiküszöbölésére a Ptk. logikus szabályt ad: a bíróság nincs kötve a szomszéd által választott szankcióhoz, olyan szankciót azonban nem alkalmazhat, amely ellen mindkét fél tiltakozik. Ez a szabály valamennyi esetben érvényes. A bíróság szabad választása a jogkövetkezmények között eljárási értelemben azt is jelenti, hogy az alperesnek nem kell viszontkeresetet előterjesztenie, ha a felperestől eltérő megoldási módot javasol.

3.szükségbeli út: lényege, ha az ingatlannak nincsen a rendes használathoz szükséges kijárata, akkor a közbenső telek tulajdonosai kártalanítás ellenében az átjárást túrni kötelesek.

A Kúria 116/1916. számú ítélete szerint az udvartéren épült hátsó ház tulajdonosa az utcai ház telkén át az utcára való közlekedést megállapodás vagy arra irányuló szolgalmi jog hiányában szükségbeli út jogcímén csak akkor igényelheti, ha ez másképp egyáltalán nem vagy csak nagy nehézségek árán gyakorolható. Mivel a szükségbeli út alapja az ingatlantulajdonos vétlen szükséghelyzete, ezért mind az elméletben, mind a bírói gyakorlatban egyértelmű, hogy nem követelheti magának az a tulajdonos, aki a telke és a közút közti összeköttetést megszüntette.

A szükségbeli út intézményét az Mtj. a szomszédjogok között tárgyalja, a Ptk. azonban törvényi szolgalmat létesítve a telki szolgalmak között. Tekintettel arra is, hogy az ügyletileg létesített útszolgalmat az Mtj. is elismeri, a szükségbeli út további tárgyalása a szolgalmak című részben található.

4. Kerítés, elválasztófal közös használata: Ez különös szabályként mind az Mtj.-ben, mind a Ptk.-ban benne van, ha a földeket kerítés vagy mezsgye (palánk, sövény stb.) választja el egymástól, akkor ennek használatára a szomszédok közösen jogosultak. Az Mtj. terjedelmesebb stílusához híven ezt kiegészíti azzal a megszorítással, hogy ez nem áll abban az esetben, amikor külső ismertető jegyek vagy a helyi szokás azt tartja, hogy a használat csak az egyik szomszédot illeti meg. Azt is kimondja, hogy a közös használatra jogosult szomszédok mindegyikének joga addig terjed, ameddig a másik szomszédot megillető használat nem akadályozza. Ez azóta sem változott, bár a (nagyon

helyesen) tömörebb szabályozásra törekvő Ptk.-ban így nincs benne, de mind a Magyarázat, mind a bírói gyakorlat (pl.: 1977. 163. BH.), mind a szomszédjogok általános szabálya is ezt az értelmezést erősíti. Ami újítás a Ptk.-ban, az a fenntartással járó költségek viselése: az Mtj. erre a szomszédokat egyenlő arányban kötelezte, a Ptk. viszont olyan arányban, amilyen arányban őket jogszabály a kerítés létesítésére kötelezi. Amennyiben jogszabály erről nem rendelkezik, úgy a költségek őket a határolt földhosszúság arányában terhelik. Itt természetesen jóval bonyolultabb és több vitát indukáló a Ptk. szabályozása, de lehet, hogy valamivel célszerűbb. Jelenleg a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet tartalmazza azokat a szabályokat, hogy melyik szomszédnak milyen mértékben kell a kerítés létesítését finanszíroznia. A szabályozás diszpozitív jellegéből adódóan a szomszédok ettől eltérően is megállapodhatnak. A bírói gyakorlatban még ez jelenti a kisebb problémát (bár az átlagostól eltérő kivitelezést igénylő kerítés létesítési költségeinek megosztásáról rendelkező 1993. 93. sz. BH. fogadtatása is igen vegyes volt), nagyobb gondot jelent, hogy a kerítést általában oda kell helyezni, ahol az ingatlan-nyilvántartási térkép szerint a határvonal húzódik. Számos olyan per indult, amelyben a felperes a kerítés áthelyezésére kéri kötelezni az alperest, azzal az indokkal, hogy a kerítés nem a megfelelő helyen épült. Nehézséget jelent például, ha az ingatlan-nyilvántartási térkép hibás, és kijavításra szorul. Ilyenkor a pereknek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kiigazítására kell elsősorban irányulniuk. Ezzel a problémával kapcsolatos a PK 265. számú állásfoglalás, amely azokról az esetekről rendelkezik, amikor vitássá válik a szomszédos földterületek közötti határvonal természetbeni helye. Az állásfoglalás szerint, ha az ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt, és a valóságos tulajdoni viszonyoknak egyébként megfelelő határvonal a természetben csak az úgynevezett földmérési hibahatáron belül tűzhető ki, a bíróságnak kell megállapítani a határvonal helyét és ennek megfelelően rendezni a felek birtoklási viszonyait. Ennek azonban csak akkor van helye, ha a sérelem földhivatali eljárásban nem orvosolható, illetőleg, ha a felek az orvoslást eredménytelenül kísérelték meg.

5. Idegen telekre átnyúló fa és gyümölcssei: E szabály lényege, hogy

kimutatható kár nélkül a szomszéd a telkére átnyúló ágakat és gyökereket túrni köteles. Van egy első látszatra jelentéktelen, ám helyenként mégis fontos eltérés az Mtj. és a Ptk. szabályozása között. Mindkettő külön kitér erre az esetre, de másként rendelkezik. Az Mtj. 535. §.-a szerint a telek tulajdonosa levághatja a szomszédos telek fájának az ő telkére átnyúló ágait és oda átnőtt gyökereit, ha a telkének hasznosítását gátolják. Ágakat azonban csak akkor vághat le, ha azokat a szomszédos telek birtokosa megfelelő határidőn belül felhívás ellenére el nem távolítja. A szabály helyességén lehet vitatkozni, de mivel általános jogpolitikai követelmény, hogy a jogszabályok bírói gyakorlaton alapuljanak, ezért érdemes idézni a Kúria 595/1923. (tehát öt évvel az Mtj. előtti) határozatát: „A telek tulajdonosa levághatja, és megtarthatja magának a szomszédos telken álló fa gyökereit, amelyek az ő telkére behatolnak. Ugyanezt teheti az ilyen fák ágaival ... ha a fa tulajdonosát az ágak eltávolítására megfelelő határidő tűzésével felhívta, és *ez a felhívásnak nem tett eleget.*” Majdnem ugyanez a megfogalmazás található az Mtj.-ben. Nizsalovszky szerint azonban a bírói gyakorlat az ágak és gyökerek kivágásához egyáltalán nem követeli meg, hogy azok a föld használatát akadályozzák, és ezt a határozatot vizsgálva meg lehet állapítani, hogy ilyen szempontról tényleg nincs szó benne. A Ptk. átveszi az Mtj. szabályát, de egy lényeges változtatást eszközöl. Az újítás, hogy azt a szabályt, amelyik az áthajló ágak levágását felhíváshoz és méltányos határidőhöz köti, kiterjeszti az átnyúló gyökerekre is, így azokat se lehet szó nélkül levágni. Értékelni azért nehéz ilyen helyzetben, mert két ellentétes, ugyanakkor jogilag méltányolható érdeket kell figyelembe venni, hiszen ugyanúgy érdeke fűződik a tulajdonosnak a saját gyümölcsfáihoz, mint a szomszédnak a saját földje zavartalan használásához. Talán ezért is haladóbb szemléletű a századelő bírói gyakorlatához képest az Mtj. , a Ptk. , valamint a mai gyakorlat, amelyek a kivágáshoz megkövetelik a szomszéd konkrét érdeksérelmét, földje hasznosításának akadályozását. A Ptk. újítása az Mtj.-hez képest a fatulajdonos érdekeit erősíti a szomszédval szemben, de a mai bírói gyakorlatban is szép számmal vannak olyan esetek, amikor a bíróság arra az álláspontra helyezkedik, hogy a szomszédnak a lakás, az otthon zavartalan használatához fűződő érdeke jelentősebb, mint a fatulajdonosnak a gyümölcsfáihoz fűződő vagyoni érdeke. A mostani bírói gyakorlatot vizsgálva megállapítható, hogy a háború előttihez képest jobban harcol a fák kivágása

ellen. Csak akkor lehet erre kötelezni, ha az összes körülmény mérlegelése alapján megállapítható, hogy a szomszédnak a fa *lényegesen nagyobb* kárt okoz, mint amennyi előnyt a fa megmaradása a tulajdonosnak jelent. Gyümölcsfák esetén még ilyen esetben sem hajlanak a bíróságok a fa kivágásának elrendelése, hanem az érdekek kölcsönös mérlegelése alapján inkább a kár megtérítéséről rendelkeznek. Jogellenesség híján természetesen az esetleges nyelvtani félreértelmezések ellenére nem kártérítésről, hanem kizárólag *kártalanításról* lehet szó.

Az áthajló ágakról lehullott gyümölcsöket a tulajdonos jogosult felszedni, de méltányos határidőn belül kell ezt megtennie. Itt nincs változás az Mtj.-hez képest, sőt a közterületre eső gyümölcsre vonatkozó szabályok is változatlanok: ha a tulajdonos nem szedi fel őket, saját szükségleteire bárki elviheti őket.

II/2: Elidegenítési és terhelési tilalom

A tulajdonjog tartalmi elemeinek tárgyalásánál láttuk, hogy a kimeríthetetlen jogosítványok közül talán az egyik legjelentősebb a szabad rendelkezési jog, hiszen a birtoklás mellett leginkább ez biztosítja a hatalmat a tulajdonos számára. Éppen ezért a tulajdonos szemszögéből komoly hátrányt jelent ez a korlátozás, amelynél fogva a tulajdonos a tulajdon tárgyát sem másra át nem ruházhatja, sem más módon meg nem terhelheti. Az elidegenítési tilalom ellenkező kikötés hiányában a terhelési tilalmat is magában foglalja. Ezt kimondta a Kúria 1911-ben az 1542. számú határozatában, majd az Mtj. is. Rendszerint így is volt, de kivételt lehet találni: a később tárgyalandó hitbizomány elidegeníthetetlen, de a hitbizományi bíróság engedélyével terhelhető. Ennek kapcsán érdekes viszont, hogy a magánvállalatok helyi érdekű vasutai kormányengedéllyel elidegeníthetőek voltak, de a pálya álladékát és tartozékait terhelni nem lehetett, és végrehajtás tárgyát sem képezhették.

A rendelkezési jog legáltalánosabb törvényi korlátozása valamely dolog

forgalomképtelennek nyilvánítása. Jogpolitikai célja világos: az állam feladatai ellátásához nélkülözhetetlen vagyontárgyak tulajdonának biztosítása. Ilyenek voltak a klasszikus magánjogban például az államnak dohánymonopóliumából folyólag a szűzdohány iparszerű feldolgozására szolgáló gépek. Ma ebbe a kategóriába tartoznak például az önkormányzati tulajdonba kerülő vizek és közcélú vízlétesítmények. (A tételes jogban új kategória a korlátozott forgalomképeség. A jogirodalom ugyan korábban is ismerte, de nem volt egységes dologi jogi intézményként szabályozva, így egységes jogkövetkezményről nem beszélhattünk.)

Kérdés, hogy ezek a forgalomképtelen dolgok szintén az elidegenítési és terhelési tilalom alá vannak-e vetve? Kolosváry szerint nem, mert a dolgoknak e kategóriába való besorolása speciális dologi minősítésük következménye. Ez a nézet helytállónak tűnik.

Így az elidegenítési és terhelési tilalomnak két alakja van:

—az egyik esetben a tilalom célja harmadik személyt a jövőben megillető tulajdonjog biztosítása (dologi váromány). [lásd. az időleges tulajdonnál].

—a másik esetben a tilalom a meglévő tulajdoni állapotot rögzíti.

Az elidegenítési és terhelési tilalom keletkezhet:

1) törvény, bírói ítélet vagy más hatósági határozat alapján. Ide tartoztak a klasszikus magánjogban például az 1880. évi XXXI. Törvény alapján a magánvállalatok által épített helyiérdekű vasutak, vagy a holtkéz alá eső egyházi javak. Ma is létezik ilyen, pl. az 1995. évi LVII. törvény alapján a vízgazdálkodó társaság közfeladata ellátásához szükséges elkülönített vagyona. Ezekben az esetekben a tilalom abszolút hatályú, így még az elidegenítő önmaga is visszaigényelheti tilalomellenesen továbbadott dolgát, és vele szemben az *exceptio rei venditae et traditae* sem érvényesíthető.

2) jogügylet útján:

- végrendelet: az örökhagyó a kinevezett örökösön kívül másik örököst is kijelöl azzal, hogy a hagyaték valamely meghatározott esetben őrá szálljon (utóörökös). Ezzel az elsőnek kinevezett örökösnek a hagyatéki vagyon feletti rendelkezési jogát vonja el. Ezt azonban a Ptk. a 645. §. (1) bekezdésben kifejezetten tiltja, így a hatályos jogban elidegenítési és terhelési tilalom végrendelettel nem keletkezhet. De *lege ferenda* meggondolandó lehet a visszaállítása. Mivel ennek a dolgozatnak nem célja öröklési jogi

kérdések vizsgálata, ezért csak röviden utalnék Vékás Lajos egyik példájára: a szerzői (szabadalmi) díj örököséül nevezett második házastárs halála után utóöröklés formájában örökölhették e díjakat az örökhagyó első házasságból származó leszármazói.¹⁷

- szerződés: gyakorlati jelentősége elsősorban ingatlanoknál van, érvényesen csak a tulajdonjog átruházása alkalmával, jogi érdek biztosítása céljából lehet kikötni. Így a Pestvidéki Törvényszék 12.678/1915. számú ítélete szerint az ajándékozási szerződésben az ajándékozó javára általában kikötött elidegenítési és terhelési tilalom a telekkönyvbe feljegyezhető, mert az ajándékozó az ajándék-visszavonási jogának megóvása elegendő jogi érdek. Ugyanakkor a Kúria 5597/1917. számú ítélete szerint az a körülmény, hogy valaki bizonyos feltételek bekövetkezése esetén egy még életben lévő harmadik személy után örökösödési joggal bírhat, még nem elégséges jogi érdek az elidegenítési és terhelési tilalom kikötéséhez. A jogi érdek kimutatására nem volt azonban szükség azokban az esetekben, amikor az ügyletileg létesített elidegenítési és terhelési tilalom valamely ingatlanon az állam vagy altruista pénzintézet javára szólt. Ennek indoka pedig az volt, hogy az ilyen tilalmak közérdekű földbirtokpolitikai célok megvalósítására szolgáltak.

A jogügylettel létesített elidegenítési és terhelési tilalmak közös vonása, hogy az ellenükre történő elidegenítés jóhiszemű harmadik személyekkel szemben hatálytalan marad. Kivételesen a tilalom nem akadályozza meg az olyan terhelést, amelyre köztartozások teljesítése miatt van szükség, és természetesen a jogi kényszerűségeen alapuló elidegenítéseket sem gátolja(pl.: kisajátítás),sőt a Kúria 719/1928. számú ítélete szerint a terhelt ingatlant is el lehet adni, ha az eladó a feljegyzés törlése iránt szavatosságot vállal. Tehát a szabályozásban a kötöttség mellett a célszerűség is érvényesül.

Az elidegenítési és terhelési tilalom keletkezésével kapcsolatban felmerül a kérdés, hogy akkor keletkezik-e, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik, vagy attól függetlenül. A régi jogban a válaszhoz segített az Mtj. fogalmazása: „Ingatlan elidegenítésének és terhelésének tilalmát a telekkönyvbe¹⁸ be lehet

¹⁷ Vékás Lajos: Öröklési jog 89. oldal

¹⁸ A telekkönyv az ingatlan-nyilvántartás elődje, 1855-ben szabályozták először. (Telekkönyvi Rendtartás)
A szocializmusban mellé létrehozták az állami földkönyvet, majd 1972-ben a kettő összevonásával hozták

jegyezni”. A Ptk.-ból egyértelmű válasz nem derül ki, de az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1972:31. tvr. nevesítette azokat az ingatlanra vonatkozó jogokat, amelyek az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel keletkeznek. A felsorolás taxatív jellegéből adódóan az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzés nélkül is létrejön az ingatlanra. Ugyanezt a szabály tartja fenn a jelenleg hatályos, 1997. évi CXLI. törvény is, tehát a jövőben sem várható változás.

Az elidegenítési és terhelési tilalommal kapcsolatos joggyakorlat nem olyan bőséges, mint például a szomszédjogok esetében. A 1993. 733. számú BH. azonban fontos kérdésekre ad választ. Ebben a perben a tulajdonközösség megszüntetése és az elidegenítési és terhelési tilalom ütközött össze. A felperes a tulajdonközösség megszüntetését kérte, a II. és III. rendű alperes, mint az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja ehhez nem járult hozzá. Az bíróság határozata szerint a közös tulajdon megszüntetése esetén sem hozható olyan bírói ítélet, amelynek alapján az elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt tulajdoni illetőség tulajdonjogát a jogosultsággal rendelkező fél hozzájárulása nélkül más szerezne meg, lévén az ilyen rendelkezés jogszabállyal (Ptk. 114. §. (1) bekezdés) ellentétes, így semmis. A felperes felülvizsgálati kérelmében a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetét elutasító ítéleti rendelkezést támadta. Hivatkozott a Ptk. 147. §.-ára, amely szerint senki sem köteles akarata ellenére közös tulajdonban lenni. Ez az álláspont a jogszabály alapján elfogadható, hiszen a közös tulajdon megszüntetését bármelyik tulajdonostárs indok nélkül is követelheti. A jogirodalomban is található utalás erre, Eörsi Gyula és Világhy Miklós szerint „ A tulajdonközösség megszüntetésére vonatkozó jog abban áll, hogy a megszüntetést kívánó tulajdonostárs követelheti a többitől: egyezzenek bele a megszüntetésnek abba a módjába, amely a közös érdeküknek leginkább megfelel, és tegyék meg mindazokat a jognyilatkozatokat, amelyek a megszüntetéshez szükségesek.”¹⁹ A Ptk. megalkotása óta a bírói gyakorlat ezt a jogot olyannyira védelembe részesíti, hogy a régi magánjogban ellentétben a Legfelsőbb Bíróság szerint a közös tulajdon megszüntetésének az sem lehet akadály, ha valamelyik fél az idő

létre az egységes ingatlan-nyilvántartást.

¹⁹ Világhy Miklós—Eörsi Gyula: Magyar Polgári Jog I. kötet

alkalmatlanságára hivatkozik. (PK. 10. sz. állásfoglalás). Felperes ellen szól azonban, hogy még ez az állásfoglalás is megengedhetőnek tartja, hogy a közös tulajdon megszüntetését a tulajdonostársak vagy más jogosultak kárára (*jogaik*, törvényes érdekeik sérelmére, valamint illetéktelen előnyök szerzése végett) ne követelhessék. Úgy gondolom, hogy a bárki számára biztosított elidegenítési és terhelési tilalom, figyelembe véve a Ptk. 114. §. (1) bekezdésében megfogalmazott rendelkezést, elegendő jog ahhoz, hogy a bíróság a jogosultsággal rendelkező fél hozzájárulása nélkül a felülvizsgálati kérelmet elutasítsa. Mivel II. és III. rendű alperesek e hozzájárulást nem adták meg, így a Legfelsőbb Bíróság elutasító rendelkezése helyesnek mondható. Ezzel együtt tény, hogy itt két szakasz (114. §. (1) és 147. §.) között, ha nem is ellentmondás, de diszharmónia van, így de lege ferenda valamit változtatni kellene. A Ptk. Magyarázat is sürgeti a 147. §. kiegészítését, felsorolva azokat az eseteket, amikor nem lehetne kérni a közös tulajdon megszüntetését. Petrik Ferenc szerint például, ha a megszüntetés a tulajdonostárs méltányos érdekeit sértené, illetőleg a dolog rendeltetésszerű használatát jelentősen gátolná, vagy megszüntetné, stb. (Bármilyen érdekes és fontos részek ezek, mivel témánkat nem érintik, nem foglalkozunk velük.) Egy ilyen bővítésbe lehetne belevenni a tárgyalt esetet, vagyis ha az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja nem járul hozzá a megszüntetéshez. Bár a probléma, mint láttuk, helyes értelmezéssel megoldható, mégis célszerűbb lenne az esetleges viták elkerülése végett törvényben kikötni.

Hasonló, de valamivel egyszerűbb esetet tartalmaz az 1993. 549. számú BH. Itt egy jogerős bírósági meghagyás rendelte el a tulajdonközösség megszüntetését, de az ingatlanra jelzálogjog, és e jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom volt bejegyezve. Így a jogerős bírósági meghagyásnak az a rendelkezése, amely a közös tulajdont a jelzálogjog jogosultja, az OTP. hozzájárulása nélkül szüntette meg, illetőleg nem vizsgálta, hogy a jogosult az elidegenítésnek ehhez a módjához hozzájárul-e. Így a jogerős bírósági meghagyás ellen emelt törvényességi óvás alapos, de mivel az OTP a közös tulajdon megszüntetésének a bírósági meghagyásban elrendelt módjához — a hiteljogviszony változatlan fenntartása mellett — utólag hozzájárult, ezért a Legfelsőbb Bíróság a törvénysértés megállapítása mellett a jogerős bírósági meghagyást hatályában fenntartotta. Ez egy tipikus esete a Ptk. 215. §.-ában

megfogalmazott függő jogi helyzetnek, amikor a szerződés létrejöttéhez harmadik személy hozzájárulása szükséges. Itt ugyan semmisségről van szó, igazi probléma azonban nincs, hiszen a semmisség ezekben az esetekben nem orvosolható. Az ítélkezési gyakorlat a Ptk. miniszteri indoklásával összhangban a semmisséget *általában* a szerződés olyan fogyatékoságának tekinti, amely utólag orvosolható, de maga az indoklás is utal az általános szabálytól való eltérés lehetőségére. Mivel ebben az esetben az általános szabály alkalmazása a jogintézmény jogpolitikai céljával ellentétes eredményre vezetne, ezért ilyenkor indokolt az eltérés. Ha a szerződő magánfelek a jogosult érdekével és a közérdekkel összhangban utólag kieszközölik a jogosult hozzájárulását, akkor semmilyen indok és érdek nem tiltja, hogy a szerződés a megkötésének időpontjától kezdve érvényessé váljon. A bíróság döntése tehát ezúttal is helyesnek mondható. Hozzá kell tenni azonban ehhez az esetkörhöz, hogy a tilalom jogosultjának diszkrecionális joga a döntés, így a hozzájárulást bírói ítélettel pótolni nem lehet.

II/3. Időleges tulajdon

II/3.1. Az időleges tulajdon általános kérdései

Az időleges tulajdon szoros kapcsolatban van az elidegenítési és terhelési tilalommal, sőt többen úgy tekintenek rájuk, hogy az időleges tulajdon, mint nagyobb kategória az elidegenítési és terhelési tilalmat, mint kisebb csoportot magában foglalja. Így az elidegenítési és terhelési tilalom, mint tulajdoni korlát komplex vizsgálatához elengedhetetlen az időleges tulajdon legfontosabb kérdéseinek tanulmányozása. A klasszikus magánjogban igen jelentős jogintézményként funkcionált az időleges tulajdon, ma már nem szerepel a hatályos joganyagban: a Ptk. nem ismeri az időleges tulajdont, de nem is tiltja, sőt hasonló eseteket találunk benne(pl.: tulajdonjog-fenntartás, utóhagyomány). Nagyméretű elterjedése azonban a mai viszonyok között a forgalom biztonságára nézve káros hatással lenne.

A legfontosabb különbség az elidegenítési terhelési tilalom és az időleges tulajdon között, hogy időleges tulajdonnál a hangsúly inkább a tulajdon időbeli tagoltságán van, és e tagoltság folyamánként abban a megszorításban, hogy a tulajdonos a dolog elidegenítésétől és rosszabbításától tartózkodni köteles. Időleges tulajdont leggyakrabban szerződés létesít, de végrendelet, sőt bizonyos ingatlan-tulajdoni alakzatoknál akár törvény is. Legfontosabb jellemzők:

A tulajdoni időszak elteltével ipso iure hatályba lép a következő, az előző tulajdonos nem jogelődje az utána következőnek, a tulajdonjogát valamennyi a korlátozást létesítő eredeti intézkedéstől származtatja. Ez azt is jelenti, hogy amennyiben a tulajdoni időszak az időleges tulajdonos élettartamára van meghatározva, a következő tulajdonos semmiképpen nem tekinthető az előző tulajdonos örökösének. Ebből logikusan adódik mindkét irányba a következtetés: az idő szerinti előd-tulajdonosnak (szándékosan tartózkodom a jogelőd kifejezéstől, a következő gondolat egyértelműen igazolja, hogy miért) a tulajdon tárgyára vonatkozó kötelezettségei a következő időszak tulajdonosát nem terhelik. Így tehát nem beszélhetünk jogelőről/jogutódról, hiszen e kategóriák lényege pont a jogosultságok és kötelezettségek átszállása. Mindezekből egyértelmű a már jelzett, másik irányú következtetés is: nemcsak a tulajdonnal kapcsolatos, előző tulajdonos által vállalt kötelezettségek szűnnek meg, hanem az időleges tulajdonos által engedélyezett dologi jogok is, hiszen rendelkezési jogának hatálya éppúgy időleges, mint a tulajdonjoga. Ebből logikailag levezethető, hogy a dolog elidegenítése sem egyszer és mindenkorra tilos, hiszen megteheti, csak éppen az elidegenítés hatálya is időleges: az „elidegenítő” tulajdoni időszakának leteltével megszűnik, nem érintheti tehát a következő időszak tulajdonosának tulajdonjogát.

Ahogy már érintettem, az időleges tulajdon nemcsak a tulajdon ideje, hanem a tulajdonjog tartalma tekintetében is korlátozást jelent, mert az időleges tulajdonos nem teheti tönkre a tulajdon tárgyát. A klasszikus magánjog nem állt meg ezen a ponton: a dolog jó állapotban való tartására kártérítési kötelezettség terhe mellett is kötelezve volt az időleges tulajdonos. Ami a következő időszakok tulajdonosait illeti, ők *dologi várományosok*, de a joguk már előre elidegeníthető, terhelhető. Az időleges tulajdonra vonatkozó, imént részletezett

szabályok egyébként a dologi váromány jellegéből is fakadnak, hiszen a váromány definíciója szerint olyan függő jogi helyzet, amely a leendő jogosultra nézve a jogszerzés reményét hordozza magában. Ehhez képest a dologi váromány további jellemvonása, a váromány általános fogalmához képesti „differentia specificája”, hogy az ellenérdekű fél a várományost a jogszerzéstől saját egyoldalú cselekményével nem foszthatja meg. Ebből világosan látszik, miért is maximum a tulajdoni időszak leteltéig vonatkozó időre lehet megterhelni, illetve elidegeníteni a dolgot. Ahogy említettem, időleges tulajdont a Ptk. nem szabályoz, de más jellegű dologi várományokat azért találhatunk benne, hiszen a definíció imént említett kritériuma (az egyoldalú megfosztás tilalma) alapján egyértelműen dologi várományos adásvételi szerződésnek a vevő a tulajdonjog-fenntartás esetében.

A várományosok jogából fakad az időleges tulajdon, mint tulajdoni korlátozás megszűnésének lehetősége is: hiszen amennyiben a várományosok jövőbeli jogaikról lemondanak, illetve több kijelölt várományos nincs, akkor az utolsó időszak tulajdonosának tulajdonjoga korlátlaná válik.

II/3.2 A kötelmi jellegű, időleges tulajdonszerű alakzatok: az elővásárlási és a vételi jog

Előfordulhat, hogy kötelmi kötelezettség jellegével köteles a tulajdonos tulajdonjogát egy meghatározott idő elteltével másnak tulajdonátruházási ügylettel átengedni. Ide tartozik az időleges tulajdonnal analóg esetként tekinthető vissza- és az elővásárlási jog, valamint a vételi jog. Szerintem ezek sem időleges tulajdonként, sem dologi jogi jellegű tulajdoni korlátként nem kezelhetők. Ugyan a telekkönyvi bejegyzéssel dologi hatályt nyerhetnek, de egyet lehet érteni Kolosváryval, hogy ezek kötelmi kötelezettségként jönnek létre, és természetüket illetően úgy is viselkednek.²⁰ Arról pedig szó sincs, hogy bizonyos időszak elteltével ipso iure átszálljon a tulajdonjog, pedig ez alapvető ismérve az időleges tulajdonnak.

Ellentétes álláspontot képvisel Raffay Ferenc²¹, aki nem kötelmi, hanem

²⁰ Szladits (szerk): magyar Magánjog V. kötet 164. oldal

²¹ Raffay Ferenc: Magyar Magánjog IV. 1909.

dologi kötelezettségként értelmezi őket. Azt elismeri, hogy nincs dologi elő- és visszavásárlási jog (a korabeli német ptk. ennél is továbbment, dologi elő- és visszavásárlási jogot szabályozott), de szerinte tény, hogy korlátozzák a tulajdonjogot, sőt rosszhiszemű szerzés esetén, illetőleg, ha telekkönyvileg fel volt tüntetve a korlátozás, akkor a tulajdonátruházást érvénytelenné teszik. A minősítésen véleménye szerint az sem változtat, hogy csak bizonyos ideig állnak fenn.

Témámhoz kapcsolódó különös jelentőségét ezen jogintézményeknek az adja, hogy az Mtj. a tulajdoni korlátok között tárgyalja őket, de mint már említettem, rendszertanilag a Ptk. megoldása, a kötelmi jogban, az adásvételi szerződésnél való elhelyezés jobban megfelel e jogok jogi természetének. A kérdés a magyar Alkotmánybíróság gyakorlatában is felmerült és az iménti értelmezéshez hasonló álláspontot tesz magáévá az Alkotmánybíróság: a 39/1992. (VII.16.) AB határozatában kifejti, hogy az elővásárlási jog vagy a szerződésen, vagy jogszabályon alapul. A szerződésen alapuló elővásárlási jogot a Ptk. az adásvétel különös nemei között sorolja fel. A 373. § (5) bekezdése lehetővé teszi azt, hogy jogszabály is alapítson elővásárlási jogot. Ilyen jogszabály a Ptk. 145. § (2) bekezdése által a tulajdonostárs javára létesített elővásárlási jog, amelynek gyakorlására értelemszerűen a Ptk. 373. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni. Az elővásárlási jog tehát egyértelműen a kötelmi jog különös részébe tartozó, kötelmi természetű jogintézmény, melynek ezen jogi természetén nem változtat az, hogy több - más személy mellett - jogszabály a tulajdonostárs javára is létesít elővásárlási jogot. Nem válik dologi jogi természetűvé e kötelmi természetű jogintézmény pusztán attól, hogy a Ptk. a tulajdonostársra vonatkozó elővásárlási jog intézményét - törvényszerkesztési, de nem dogmatikai okokból - a közös tulajdonra vonatkozó szabályok között helyezi el, nem érintve azonban azt, hogy annak gyakorlására nézve az említett kötelmi jogi rendelkezések alkalmazandók. Nyilvánvaló, hogy egy kötelmi jogi intézmény a tulajdonostárs tekintetében nem válik attól dologi jogivá, hogy az adott intézmény - kötelmi jogi alapon - a tulajdonostársat is megilleti.

A fent kifejtettekből egyértelműen leszűri az Alkotmánybíróság, hogy az elővásárlási jog nem dologi jogi, hanem kötelmi jogi intézmény, és a tulajdonostársat megillető elővásárlási jogot pusztán törvényszerkesztési-

kodifikációtechnikai okokból, de nem jogi természete miatt, azaz nem dogmatikai okokból helyezték el a Ptk. dologi jogi részében. A konkrét esetre vonatkoztatva ez azt jelenti, hogy a tulajdonostársat megillető elővásárlási jog vonatkozásában az Alkotmány 9. § (1) bekezdésének, és 13. §-ának alkalmazása sem merül fel. (Csak a teljesség kedvéért jegyzem meg, hogy a Ptk. 145.§. (3)bekezdését támadta az indítványozó, aki szerint a Ptk. 145. (3) bekezdében foglalt rendelkezés, mely szerint a külön jogszabályokban más személy részére biztosított elővásárlási jog - ha törvény kivételt nem tesz - megelőzi a tulajdonostárs elővásárlási jogát. Álláspontja szerint ez a rendelkezés sérti a tulajdonhoz való alkotmányos jogot.)

A kötelmi jogban történő elhelyezés és a kötelmi jogi jelleg ellenére sem lehet azonban egyértelműen kizárni az elővásárlási jogot a tulajdon korlátozásainak vizsgálatából, hiszen hatalmasságot biztosít a jogosultnak, hogy amennyiben a tulajdonos a dolgot el kívánja adni, az elővásárlási jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával a vevő helyett maga lépjen be a szerződésbe. 4 Alkotmánybírósági határozatnak a téma szempontjából releváns megállapítását említeném: a 43/2006. (X.5.) AB. határozat szerint az elővásárlási jog lényege, hogy a tulajdonos nem arra a személyre ruházhatja át a dolgot, akivel megegyezne, hanem a kapott ajánlattal azonos feltételekkel ugyan, de az elővásárlási jog jogosultjára kell ruháznia, amennyiben az élni kíván elővásárlási jogával. A tulajdonjog szempontjából ebben az esetben pedig a rendelkezési jog korlátozásáról van szó. A rendelkezési jog pedig a 7/1991. (II.28.) AB határozat alapján a tulajdonjoghoz tartozó olyan részjogosítvány, amely a tulajdon feletti döntés szabadságát foglalja magában, így az ezt korlátozó jogintézmény korlátozza a tulajdonjogot is. Dogmatikailag és tartalmilag egyaránt pontosak ezek a megállapítások, az elővásárlási jog és a tulajdonjog korlátozásának viszonyára álláspontom szerint azonban a legjobban a 18/1992. (III.30.) AB. határozat világít rá: az elővásárlási jog bizonyos szempontból valóban korlátozza a tulajdonos döntési autonómiáját, de a legfontosabb szabadságok megmaradnak: a tulajdonos szabadon alakíthatja ki, hogy milyen feltételekkel és milyen tartalommal kívánja átruházni a dolgot és a korlátozás kizárólag a vevőválasztási szabadságát érinti.²² (ebből következően

²² Az AB. határozat konkrétan a mezőgazdasági nagyüzem elővásárlási jogát vizsgálta, de az elemzés

természetesen tekintetben is megmarad a szabadsága, hogy kívánja-e egyáltalán elidegeníteni) Az értekezés későbbi részében, a kisajátítás alkotmányos összefüggéseinek tárgyalása során ugyancsak előkerülő 7/2006. (II.22.) AB határozat is több szempontból elemzi az elővásárlási jogot: az Alkotmánybíróság elé kerülő kérdés a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 10. §. (1) bekezdésének rendelkezése volt: az indítványozók szerint a túlzott terjedelmű elővásárlási jog alkotmányellenes. Tekintett arra, hogy jelen értekezés célja nem az egyes konkrét alkotmánybíróági határozatok elemzése, hanem az egyes alkotmánybíróági határozatokból az elővásárlási jog, mint tulajdoni korlátozás lényegére vonatkozó, absztrahálható alkotmánybíróági megállapítások leszűrése, a konkrét tényállás részletes ismertetésétől eltekintek és csak a téma szempontjából releváns alkotmánybíróági álláspontokat idézem és elemzem. Ebben az összefüggésben ismételtelen és az eddigieknél is élesebben fókuszálódik a probléma az elővásárlási jog és a szerződési szabadság viszonyára, hiszen a szerződő partner megválasztásának joga a szerződési szabadság egyik aspektusa. A szerződési szabadságról alkotott alkotmánybíróági felfogás lényege, hogy a szerződési szabadság az Alkotmány 9.§. (1) bekezdésében biztosított piacgazdaság lényegi eleme, ezért védelemben részesül, de önálló alkotmányos jognak nem tekinthető. Így a szerződési szabadság korlátozása nem alkotmányos sértő, ha a korlátozásnak ésszerű indoka van. Ebből az elővásárlási jog relációjában azt vezette le az Alkotmánybíróság, hogy az elővásárlási jog biztosítása csak akkor alkotmányellenes, ha az egyik oldalon a tulajdonnal való rendelkezés kiüresítésére vezet, a másik oldalon pedig a szerződési szabadság ellehetetlenítésére. A konkrét esetben pedig erről szó sem lehet, mert nem zárja ki a kifogásolt rendelkezés a termőföld megszerzését, csak az elővásárlási jog kikötésével korlátozza a tulajdonszerzést. Ennek pedig ésszerű és alkotmányos indoka van: az állam birtokpolitikájának megvalósítása érdekében indokolt az elővásárlási jog megengedése, hiszen termőföld vagy tanya esetében azt biztosítja ezzel a törvény, hogy a termőföld az azt használókhöz, a termőföldet hivatásszerűen művelőkhöz jusson el. Ezen túlmenően -általános jelleggel is hasznosítható módon- elvi érveléssel mutat rá az Alkotmánybíróság, hogy a szerződő partner személyének az anonim piaci

általánosságban is hasznosítható, mert az absztrakció magas fokán történő értelmezéssel az elővásárlási jog tekintetében általánosságban is hasznosítható megállapításokat tartalmaz.

tranzakcióban csak akkor van jelentősége, ha a vevőként jelentkezők a piac szempontjából releváns tulajdonságokban különböznek egymástól. A föld eladásakor pedig a szerződő partnerek között a fizetőképesség szempontjából lehet lényeges különbség. A konkrét jogszabályhely a Nemzeti Földalapnak biztosít elővásárlási jogot, így egyértelmű, hogy fizetőképességi szempontból semmivel nem lehet rosszabb, mint bármelyik másik piaci szereplő. Ami pedig a másik oldalt, tehát az elővásárlási jogosult elővásárlási jogával való élése kapcsán a földet megszerezni nem tudó, potenciális vevőjelöltet illeti, az Alkotmánybíróság rámutatott, hogy az Alkotmány 13.§-a csak a már meglévő tulajdont védi, ezáltal pedig a tulajdonjog megszerzése előtt gyakorolt elővásárlási jog, amellyel minden, földet vásárolni szándékozó jogalanynak számolnia kell, nem korlátozza alkotmányos módon a tulajdonhoz való alkotmányos jogot.

Mindezek egybevetéséből egyértelmű, hogy elővásárlási jog esetében az eladó tulajdonosnak azt nem áll módjában szabadon meghatározni, hogy ki szerzi meg a tulajdonjogot, tehát lényegében a szerződési szabadság korlátozásáról van szó, ami az eladó szempontjából, a tulajdonjog oldaláról történő megközelítésben jelenik meg a rendelkezési jog korlátozásaként. A kérdés alkotmányossági vetületéről a harmadik részben, az alkotmányossági kérdések tárgyalásánál írok majd részletesebben, itt csak annyit, hogy a korlát a tulajdon lényeges tartalmának korlátozása esetében vezet alkotmányellenességhez. Ezt a kategóriát sokkal inkább a rendelkezési jog teljes vagy nagymértékű korlátozása meríti ki, semmint a harmadik személy részére biztosított elővásárlási jog.

II/3.3. Az időleges tulajdon jellegzetes esetei a klasszikus magánjogban

Az alábbiakban az időleges tulajdon jellegzetes eseteit vizsgáljuk meg, amelyek közös jellemvonása, hogy a Ptk.-ban már nincsenek benne, de a mai jog fejlődésére jelentős hatást gyakoroló klasszikus magánjog alapintézményei voltak és jellegükből fakadóan elemzésük nélkülözhetetlen eleme egy tulajdon korlátozását kutató munkának :

II/3.3.1 A hitbizomány

Kolosváry definíciója szerint a hitbizomány olyan vagyon, illetve vagyontömeg, melyet az alapítónak a rendelkezése a törvényi előfeltételek megtartásával elidegeníthetetlennek nyilvánít, abból a célból, hogy e vagyon meghatározott kivételes utódlási rend szerint családjában jogosultról jogosultra szálljon, és a családnak fénnyét, tekintélyét a nemzedékek hosszú során át fenntartsa és biztosítsa.²³ 1687-ben politikai célzattal hozták létre, tulajdonképpen jutalom volt azon főnemesi családok részére, akik a szabad királyválasztás ősi közjogi elvének feladásánál közreműködtek. Kolosváry szerint a magyar jog szellemi világától teljesen idegen, de az 1936. évi XI. törvénycikk újraszabályozta. A törvénycikk 1. §.-a rendelkezett a szabályozás jogpolitikai céljáról: olyan intézménnyé kívánták átalakítani a hitbizományt, amely összhangban van a földbirtok helyes elosztásához és a népesedés előmozdításához fűződő egyetemes nemzeti érdekekkel.

Lényege, hogy az alapító magánrendelkezése a hitbizományi vagyon feletti tulajdonjognak időszakonkénti átszállásával egymásután következő hitbizományi birtokosok egész sorát jelöli meg. Az egyes birtokosoknak életük végéig tart a tulajdoni időszakuk. A hitbizomány eredeti szabályozása során az alapító az utódlási rend kijelölésében teljes szabadságot élvezett, ez később megváltozott: 1936.-tól csak elsőszülöttségen alapuló utódlási rend előírásának volt helye. A várományosok alanyi köre vonatkozásában ez azt jelentette, hogy az alapító csak leszármazottjait, illetve testvérének leszármazottjait jelölhette meg. Elsősorban tehát az alapító legidősebb fia és az ő törvényes fiú utódai. Amennyiben nem volt fiági fiúutód, akkor az utódlás az alapító törvényes leányági fiúutódait, ezek hiányában törvényes fiági leányutódait, végül törvényes leányági leányutódait illette meg.

A jogi kötöttség, vagyis a korlátozott tulajdonjog alapja az elidegenítési és terhelési tilalom. Ez alól értelemszerű kivétel a jogi kényszeren nyugvó elidegenítés, így például kisajátításhoz nem kell a hitbizományi bíróság jóváhagyása. A hitbizomány terhelése az általános szabályok szerint kizárt, kivételesen azonban a hitbizományi bíróság a jelzálogjoggal vagy más dologi

²³ Szladits: (szerk.): A magyar Magánjog V. kötet 167. oldal

joggal való megterheléshez engedélyt adhat.

Az elidegenítési és terhelési tilalmon túlmenően a tulajdonnal való döntés szabadságát más irányú, de hasonló rendeltetésű szabályok is korlátozták: a gazdasági felszerelési tárgyakkal csak a rendes gazdálkodás szabályainak korlátai között lehetett rendelkezni. Az elidegenítési tilalom szemszögéből vizsgálva ez azt jelenti, hogy nincs jogi akadálya az elidegenítésüknek, az elidegenítés folytán az állományból kívánt dolgokat pótolni kell. Ezzel összefügg az állagmegóvási kötelezettség: a hitbizományi birtokos a hitbizományi vagyont abban az állapotban köteles fenntartani, amelyben azt átvette, annak minden fogyatkozásáért felelős. A felelősség tekintetében a polgári jog általános szabályai érvényesülnek, tehát nem objektív jellegű az állagmegóvási kötelezettség: amennyiben vétkesség nem terheli a hitbizományi birtokost az állag csökkenésében, akkor nem felelős.

Az állagváltoztatás is járhat az állag sérelmével, ezért a fent tárgyalt szabály védelme érdekében ezt sem teheti meg szabadon a hitbizományi birtokos: a hitbizományi bíróság jóváhagyását kell kérnie és ez csak akkor adható meg, ha az állagváltoztatást a célszerű gazdálkodás és a jövedelem fokozása indokoltá teszi.

A rendelkezési jog további korlátozása figyelhető meg a haszonbérbeadás tilalma kapcsán. A tilalom alóli kivétel meglehetősen szűk körű: a hitbizományi bíróság akkor adhatott jóváhagyást a haszonbérbeadáshoz, ha a birtokos különös méltánylást érdemlő körülmények folytán maga nem gazdálkodhatott, illetve ha a haszonbérbeadás 20 kataszteri holdat meg nem haladó kis haszonbérletek kialakítására irányult.

II/3.3.2 Az időleges tulajdon kisebb jelentőségű alakzatai

Hasonló intézmény a jogunkban csak rövid ideig fennálló hitbizományi kisbirtok. Ennek a jogintézménynek -tekintettel csekélyebb jelentőségére- csak a tulajdon korlátozása, illetve ezen belül különös tekintettel az időleges tulajdon és az elidegenítési és terhelési tilalom szempontjából legfontosabb kérdéseire térek ki. A hitbizományi kisbirtokot az 1936. évi XI. törvénycikk vezette be

azzal a jogpolitikai szándékkal, hogy a nagybirtok és középirtok terjedelmű hitbizományok mellett a mezei gazdálkodás céljára szolgáló kisbirtokokat is védje a céljuktól való elvonás és a felaprózódás ellen. A hitbizományhoz képesti kisebb jelentőségre tekintettel sokkal kevésbé áll erőteljes felügyelet alatt és az alapításhoz nem szükségesek közéleti érdekek.

A hitbizományi kisbirtoknál is érvényesül az elidegenítési tilalom, de a teljes kép azért valamivel árnyaltabb: egészében nem lehetett elidegeníteni a hitbizományi kisbirtokot, de az egyes, hozzá tartozó ingatlanok elidegenítése a közigazgatási bizottság gazdasági albizottságának jóváhagyásával lehetséges volt. Az elidegenítési tilalom alóli kivétel azonban lényegében csak dogmatikailag jelentett kivételt, mert a jóváhagyás megadására csak akkor kerülhetett sor, ha az elidegenített ingatlan helyébe más mezőgazdasági ingatlan lép és ezzel a helyettesítéssel a célszerű gazdálkodás és a jövedelem növekedése biztosított és nem eredményez állagcsorbulást. Természetesen az albizottság ezeket a körülményeket csak hipotetikusan mérlegelhette, hiszen egyértelműen csak a jövőben derül ki, hogy megvalósulnak-e a kritériumok. Az albizottság jóváhagyott elidegenítéseit vizsgálva azért megállapítható, hogy az imént felsorolt körülmények valószínűsítésének olyan fokát kívánták meg, hogy tipikusan a jövőben beigazolódtak a döntések helyességei és a megadott engedélyek nem idézték elő a jogszabály által elkerülni kívánt káros hatást. Mindezek alapján a dogmatikai kivétel a jogintézmény jogpolitikai céljának megvalósulása tekintetében nem jelentett kivételt, hiszen az elidegenítéshez előírt jóváhagyási feltételek tökéletesen kielégítették azokat a követelményeket, amelyekre tekintettel a jogalkotó az elidegenítési tilalmat rendelte el a hitbizományi kisbirtokra.

A terhelési tilalom is érvényesült a hitbizományi kisbirtok vonatkozásában, de a gazdasági albizottság jóváhagyásával hasznos beruházások céljából kivételesen lehetőség volt jelzálogjog alapítására. Az engedély megadása előtt meg kellett hallgatni a várományosokat.

A hitbizományhoz hasonlóan állagmegóvási kötelezettség is van és a rendes gazdálkodással kapcsolatos szabályok itt is érvényesülnek.

családi birtok: 1920-ban vezették be, hitbizományszerű lekötöttséget

eredményez, nem lehet nagyobb terjedelmű, mint amennyi gondos művelés mellett legalább háromszorosát nyújtja annak a jövedelemnek, amely egy népes család szokásos, illő eltartására elegendő. A jogi kötöttsége az elidegenítési és terhelési tilalomban, a végrehajtás korlátozásában, és a végrendelkezési jog megszorításában nyilvánul meg

hadi telek: 1920-ban hozták létre, hadirokkantaknak, hadi özvegyeknek, vagy hadiárvának nem földbirtokreform során, hanem az Országos Hadigondozó Hivatal jóváhagyása mellett bárkitől juttatott ingatlan. Ezt a minőséget a telekkönyvbe fel kell jegyezni, a korlátok lényegében megegyeznek a családi birtokhoz kapcsolódó korlátozásokkal.

vitézi telek: „a magyar állam védelmében kitűnt feddhetetlen honfiak részére a haza hálája jeléül, meghatározott közszolgáltatások teljesítésének kötelezettségével adományozott ingatlan”²⁴, amely osztatlan egységben száll át a telek átvételére alkalmas örökösekre, szintén hitbizományszerű lekötöttség, kivételesen a Vitézi szék a terhelést engedélyezheti. Végrehajtást vezetni a vitézi telekre nem lehet, a közszolgáltatások nem teljesítésének szankciója lehet az államra való visszahárulás.

Ezek a jogintézmények a hatályos magyar jogban nem szerepelnek, mivel legtöbbjük már a 30-as években is elavult, vagy alkalmatlan intézmény volt, ezért visszaállításukra nincs szükség.

II/4. Korlátolt dologi jogok

II/4.1 Elméleti alapvetés

A tulajdon a dolog tekintetében a tulajdonosnak minden irányban

²⁴ Szladits (szek): A magyar magánjog V.kötet 190 o.

kizárólagos jogot nyújt. A „korlátolt” jelző éppen a tulajdonjog elvi korlátlanlansága szempontjából e jogokat azzal szembeállítva fejezi ki, vagyis hogy mindegyiküknek tüzetesen körülírható tartalma van, és csak bizonyos vonatkozásban adnak a jogosultnak mást kizáró hatalmat. Ebben a vonatkozásban azonban e jogok is abszolút védelemben részesülnek.

Van olyan elmélet, amely a tulajdonjogot kimerítően felsorolható jogosítványok foglalatának tekinti, és a korlátolt dologi jogokat a tulajdonjogból kivált, önálló dologi joggá alakult elemeknek. Windscheid az egységes tulajdon felfogásával ezt megdöntötte, ő a korlátolt dologi jogokban a tulajdonra kívülről ránehezedő, az egyes jogosítványok gyakorlásának útjában álló korlátokat látott. Ez alapján azonban felvetődik, mi a helyzet akkor, amikor a tulajdonosnak és a korlátolt dologi jog jogosultjának párhuzamos joggyakorlására nincs lehetőség? Ráadásul a korlátolt dologi jog alapításánál világos, hogy a jogosult a tulajdonosnak jogutódja. („konstitutív-translatív jogutódlás”) Így a megoldást mégiscsak a megosztásnál kell keresni. A megosztási elméletek közül talán Krückmanné a legmegalapozottabb: a korlátolt dologi jog alapításával a jogosítványok nem válnak a tulajdonos szempontjából teljesen elidegenítettekké, hanem azokra nézve várománya marad, amit jogügylettel sem lehet kizárni. Így aktuálisan nem, de potenciálisan e jogosítványok is megmaradnak a tulajdonjogában. Ezzel a felvetődött problémákra többé-kevésbé választ találunk.

Lévén a tulajdonjoggal azonos szerkezetű jogviszony, itt is találunk *külső és belső oldalt*. A külső oldal szerint a jogosulton kívül mindenki mást negatív kötelezettség terhel, és tartalmilag a tulajdonost ugyanúgy, mint akárki mást, a belső oldal pedig a jog jogosultjának jogosítványa. Mivel a tulajdonosnak a korlátolt dologi jog külső oldalán jut szerep, ebből is levezethető, hogy a dolognak korlátolt dologi joggal való terhelése közvetlenül nem eredményezheti a tulajdonos kötelezettségét valamilyen pozitív magatartásra. Abból pedig, hogy a tulajdonost a korlátolt dologi jog jogosultjával szemben terhelő negatív kötelezettség tartalmilag azonos azzal a negatív kötelezettséggel, amely mindenki mást terhel, következik, hogy nem állapíthatjuk meg korlátolt dologi jog esetét, ha a tulajdonos olyan ténykedéstől van eltiltva, amely másnak, mint a tulajdonosnak rendszerint jogilag lehetetlen. Ezért nem lehet korlátolt dologi

jogról beszélni például elidegenítési és terhelési tilalom esetében. Az elhatárolás azért is nagyon fontos, mert az ilyen tilalommal védett személy érdekeinek megóvása gyakran hasonlít az abszolút jogvédelem eseteihez. Ebből indult ki Sárffy Andor, amikor „Az elidegenítési és terhelési tilalom, mint zálogjogi alakulat” című tanulmányában a tilalom és a zálogjog fogalmi azonosságát próbálta kimutatni. A kétségtelenül meglévő hasonló jegyek miatt a felvetés nem alaptalan, de az imént említett elhatároló szempont segít megőrizni a rendszerfogalmak tradicionális elhatárolását.

Külön probléma áll fenn, ha a jogosult alanyi joga csak abban áll, hogy a tulajdonos valamit nem tesz. Nizsalovszky szerint ilyenkor is van belső oldal, a tulajdonos döntési joga (pl. építkezik-e) alakul át önálló dologi joggá, a korlátolt dologi jog fennállása alatt nemleges döntésként.

Még egy problémát érdemes a tulajdonos szempontjából megvizsgálni: a *saját dolgon fennálló korlátolt dologi jogot*, hiszen a korlátolt dologi jogok sokak szerint idegen, esetleg uratlan dolgokon állhatnak fenn, így a kétféle minősítés egymást kizárja. Nizsalovszky szerint azonban logikai akadály nincs, hiszen ha a korlátolt dologi jogokban a tulajdonjog olyan kvalitatív megosztását látjuk, amely a tulajdonjog fogalmi egységét nem bontja meg, akkor a fogalmi egységgel szemben nem állhat ellentétben, ha a tulajdonnal szemben önálló életet élő korlátolt dologi jognak ugyanaz az alanya, mint aki a tulajdonos. Szerinte bárki megteheti, hogy a tulajdonában álló telket, más, ugyancsak az ő tulajdonában álló telek mindenkorai tulajdonosa javára — ez esetben saját maga — telki szolgálommal terheljen meg. A jogtudomány egy ezzel nem analóg esetből vonta le a következtetést, hogy a kétféle minősítés egymást kizárja. Abban az esetben tényleg elképzelhetetlen, hogy valakinek a saját telkén átjárási szolgálma legyen, ha nincs egy másik olyan telke, amelynek javára ezt a szolgalmat gyakorolni lehet. Ez egy másik eset, ahol az egyik korlátolt dologi jog speciális tartalma okozza az akadályt, tehát szó sem lehet ebből kiindulva általános szabályról. A másik ellenvetésre, hogy a tulajdonost ebben az esetben saját magával, mint a korlátolt dologi jog jogosultjával szemben terhelne nemleges kötelezettség, azt válaszolja, hogy ez egy csonka tényállás, amelyet gond nélkül be lehet osztani a korlátolt dologi jogok körébe. Ezt a felfogást alátámasztja, hogy az elhasználható dolgon alapított hasznélvezeti

jogviszonynak sem illeszkedik minden jellemzője a korlátolt dologi jogok struktúrájába, mégis oda sorolták. Nizsalovszky véleménye mindenképpen figyelemreméltó, de a jogtudomány más képviselői szerint (pl.: Almási) a saját dolgon fennálló korlátolt dologi jog képtelenség. Elméleti megalapozottsága és esetleges gyakorlati haszna miatt egyes jogrendszerek (pl.: német) mintájára ,ha ez a formáció védelmet érdemlő gazdasági érdeket szolgál, akkor el kellene ismerni. Például használati szolgálat címén vehetné igénybe a tulajdonos a telkén fakadó forrás vizét, ha a szomszédos ingatlan tulajdonosának a forrás egész vizének elvezetésére szolgál, de későbbi rangsorú telki szolgálat lenne. Azonban a magyar magánjog csak a saját jelzálogjogot ismerte el,ha ezt a tulajdonos másra ruházta, az nem szűnt meg, hanem a szerző fél oldalán ezzel vált dologi joggá. Kivételként, célszerűségi szempontból esetleg de lege ferenda meg lehetne engedni a saját dolgon fennálló korlátolt dologi jogot.

A jelenleg hatályos Ptk. nem ismeri ezt a jogintézményt, az új Ptk. tervezete azonban visszatér a klasszikus megoldáshoz: ha a személyes kötelezettől különböző zálogkötelezett elégíti ki a jogosultat, akkor a zálogkötelezett (vagyis dolgok esetén a tulajdonos) nemcsak a követelést, hanem az azt biztosító zálogjogot is megszerzi. (természetesen csak annyiban, amennyiben a kielégítés alapján a személyes kötelezettől vagy mástól megtérítést igényelhet.) Ezzel pedig a saját dolgán szerez zálogjogot, mert a tervezet ezt lehetővé teszi. Csak a teljesség kedvéért jegyzem meg, hogy a hatályos Ptk. jelenlegi szabálya alapján a személyes kötelezettől különböző zálogkötelezett által történő kielégítés esetén a zálogjog megszűnik és csak az egyéb biztosítékok szállnak át a teljesítő zálogkötelezettre.

II/4.2. A korlátolt dologi jogok csoportosítása:

Mivel a tulajdonjog tartalmát kitevő részjogosítványok száma elvileg kimeríthetetlen, így a korlátolt dologi jogok száma is végtelen lenne. A dologi jogok „numerus claususának” elve szerint azonban a dolgokat nem, tetszőleges, hanem csak törvényben meghatározott jogokkal lehet terhelni(ezt a szabályt az Mtj. is tartalmazza), a felek magánautonómiája új dologi jogok létrehozására nem terjed ki. Így e körön belül a korlátolt dologi jogokat is fel lehet osztani.

Sokféle felosztás képzelhető el, témánk szempontjából a legjelentősebbek:

—*a birtokhoz való jogosultság* szerint. Ez önmagában gazdasági érdek kielégítésére nem alkalmas, így kizárólagos tartalomként nem jelenik meg, de más jogosítvány gyakorlásának eszközeként igen. A terhelt dolog egészének birtokával jár az örökhaszonbérlet, a haszonélvezet, az építményi jog és a zálogjog, ilyen birtoklás nélkül a telki szolgálat, a használati szolgálat és a telki teher.

—legérdekesebb felosztás lehetne *a tulajdon korlátozásának terjedelme* szerinti, hogy a tulajdonos ugyanannak a jogosítványnak a párhuzamos gyakorlására jogosított marad-e, vagy a korlátolt dologi jog ezt nem tűri meg. Ezen az úton azonban nem jutunk sokáig, mert ugyanazon típus keretében is mindkettő megtalálható. (pl.: telki szolgálat)

—*személyesen* van meghatározva a jogosult, vagy valamely ingatlan mindenkor tulajdonosa. (telki szolgálat)

—végül talán a legelterjedtebb *a tartalom* szerinti felosztás. Hasonló eredményre jutunk a *gazdasági cél* szerinti csoportosítással, hiszen a célok különbözősége miatt különbözik a tartalom is:

- használati jogok (állagjogok): céljuk, hogy a jogosult a dologból előálló gyümölcsöt megszerezze, vagy a dolognak más módon vegye hasznát, mégpedig a jogosítványban foglalt terjedelemben, mintha ő lenne a tulajdonos. Ide tartoznak az építményi jog, az örökhaszonbérlet, és a szolgalmak. A szolgalmakon belül vannak személyes szolgalmak (haszonélvezet, használat, lakásszolgálat) és telki szolgalmak (pl.: gyalogút, ablakszolgálat stb.)
- értékjogok (biztosítási jogok): Statikus állapotukban a részjogosítványokat továbbra is a tulajdonos gyakorolhatja, a dinamikus szakaszban azonban a rendelkezési jogot korlátozzák, sőt az érték realizálódása végett a dolognak a tulajdonostól való elvonásáig, és akarata ellenére történő értékesítéséig vezethetnek. Ide tartoznak a zálogjogok és a telki teherjogok, valamint a telekadósság.

A rendszerezés kapcsán néhány problémáról szólni kell. Például az elhasználható dologon alapított haszonélvezetről, hiszen itt a korlátolt dologi jog

többnyire kötelemmé fordul át. Ez ún. rendhagyó dologi jogi viszony, amelynek célja egyezik a korlátolt dologi jog céljával, de jogi szerkezete nem. Hasonló nehézséget vet fel a követelésen fennálló haszonélvezet, vagy a jogot terhelő zálogjog, de végül is mind az elmélet, mind a tételes jog ezeket is elfogadja korlátolt dologi jogoknak.

Az előbbieken említett korlátolt dologi jogokat a használati jogok/értékjogok felosztás alapján fogjuk tárgyalni. Mivel e dolgozatnak nem célja az egyes korlátolt dologi jogok részletes bemutatása, ezért elsősorban a tulajdonjog korlátozásai felől, a tulajdonos és a korlátolt dologi jog jogosultja szemszögéből fogjuk őket vizsgálni.

II/4.3. Használati jogok:

II/4.3.1.. Örökhaszonbérlet:

A római jog ismerte, de a magyar magánjogban „csak” a jogtudományban és a bírói gyakorlatban létezett. A Ptk. nem tartalmazza, de az Mtj. sem ismerte, viszont mivel Lenkovics Barnabás szerint jövőbeni elismerése nem zárható ki, ezért pár szóban érdemes bemutatni. Lényegi ismérvei, hogy a bérlő jogosult a földet birtokolni, használni, hasznait szedni és a föld állagának sérelme nélkül hasznosítani, de viseli a terheket és a kárveszélyt, abszolút hatályú jogvédelmet élvez, köteles évi bért fizetni, a jogot élők között elidegenítheti, megterhelheti, halála esetére átöröközheti. Nizsalovszky szerint gazdasági szempontból célszerű lenne elismerni, például ha az ingatlantulajdonos saját tőkeerejével meg nem valósítható beruházások fejében tulajdonosi pozíciójának megtartása mellett akarja a beruházónak az ingatlan haszonvételét biztosítani. A beruházó érdekeinek védelme szempontjából a haszonbérletnél, de még a haszonélvezetnél is hatásosabb lenne. Ugyan a felek magánautonómiájuk folyományaként megállapodhatnak ilyen tartalmú

szerződésben, de annak csak kötelmi hatálya lenne, ami szintén nem nyújtana a beruházónak elegendő védelmet. Ez kortól függetlenül aktuális probléma lehet, így elképzelhető, hogy hamarosan újra találkozunk vele a tételes jogban is.

II/4.3.2. Építményi jog:

Az Mtj. szabályozza, lényege, hogy meghatározott időre szóló, elidegeníthető, átöröklhető korlátolt dologi jog, amelynek fogva a jogosult az ingatlanon építménybér ellenében építményt létesíthet, vagy fenntarthat és használhat. A jogosult használati joga talán a legszélesebb a korlátolt dologi jogok között, mert a terhelt telekkel alkotórészi kapcsolatban lévő építménnyel tulajdonos módjára bánhat. Itt rögtön felmerül egy dogmatikai probléma, mert az Mtj. szerint az építmény nem a telekhez, hanem az építményi joghoz tartozik alkotórészként, azzal alkot jogi egységet. Ezt a kissé torznak tűnő konstrukciót a bírói gyakorlat azonban nem követte. A tulajdonos módjára történő bánásmód a szomszédjogi kérdésekben is látszik, hiszen az építményi jogosult ugyanúgy nem köteles eltérni a szomszéd illegitim behatásait, mintha tulajdonos volna, és őrá is állnak azok a szabályok, amelyek a szomszédokat bizonyos behatások tűrésére kötelezik. Mindez fennáll az építményi joggal terhelt jószágtestnek azon részei irányában is, amelyekre a jog gyakorlása nem terjed ki.

Mivel az építményi jog gazdasági (pl.: közületek esetén, hiszen a telek áremelkedése a közületé marad, az épület jövedelmezhetőségének emelkedése pedig az építményi jog jogosultjéé, így mindenki jól jár) és szociális (lakások számának emelése) funkciót is képes betölteni, ezért elismerése a modern jogrendszerek számára is célszerű lehet. A Ptk. ugyan nem ismeri, de hasonló intézményként szabályozza a földhasználati jogot (bár ott az épület és a föld tulajdonjoga egymástól elszakított), amely de lege ferenda részletesebben újraszabályozva képes lehetne az építményi jog funkcióját betölteni.

II/4.3.3. Haszonélvezet:

A haszonélvezet olyan korlátolt dologi jog, amelynek fogva a jogosult a

más tulajdonában álló dolgot birtokolhatja, használhatja, hasznait szedheti. Jelentősége, gyakori előfordulása és a szabályozásban előforduló, a tulajdonost és a tulajdonjogot érintő rengeteg probléma miatt részletesebben foglalkozunk vele.

II/4.3.3.1. A haszonélvezet általános kérdései

Rendszerbeli elhelyezése szerint a személyes szolgalmak kategóriájába tartozik, de Nizsalovszky szerint ez helytelen besorolás. Indoklása szerint a római jogi „servitus” kifejezés valamennyi korlátolt dologi jogra vonatkozó, logikai alapon nyugvó kifejezés volt. Hivatkozik a Code Napoléon besorolására, és a francia jogirodalomra, amely szerint ez a kifejezés ellentmondásos. Villányi és Szladits azonban a személyes szolgalmak között tárgyalják, és mivel mind az Mtj. rendszerében, mind a mai jogtudományban is annak tekintik, ezért itt is így kerül tárgyalásra. Személyes jellegét az is mutatja, hogy a haszonélvező a jogát nem, csak joga gyakorlását ruházhatja át, de ez közte és a harmadik személy között csak kötelmi jogviszonyt hoz létre, a tulajdonos és a haszonélvező viszonylatában alanyváltozás nem következik be. A klasszikus magánjogban ilyen esetben a haszonélvező teljes szabadságot élvezett, a Ptk. szerint azonban ellenérték fejében a jog gyakorlását csak akkor engedheti át harmadik személynek, ha a tulajdonos arra azonos feltételek esetén nem tart igényt. Tulajdonképpen ez egy speciális esetkör, hiszen mint az összes korlátolt dologi jogra vonatkozó elméleti alapvetésben láttuk (... „tulajdonost, mint *akárki mást*”..) a dologi jogviszony szempontjából nincs különbség a tulajdonos és a kívülállók között. Ez a rendelkezés azonban áttöri a főszabályt, hiszen a dologi jogviszonyban a tulajdonost *speciális alanyként* kezeli. Az átengedést a háború előtti magánjog önálló dologi ügyletnek tekintette, amely azonban a telekkönyvbe nem volt bejegyezhető. Ez a megközelítés nem biztos, hogy szerencsés, hiszen, mint említettem, ez kötelmi jogviszony. Ha a haszonélvező a tulajdonos értesítése és elfogadó nyilatkozatának kikérése nélkül vagy az elfogadó nyilatkozat ellenére köti meg a szerződést ellenérték fejében joga gyakorlásának átengedéséről, ez a szerződés a tulajdonossal szemben hatálytalan. Megkönnyíti a tulajdonos helyzetét, hogy az elfogadó nyilatkozat megtételével kérheti annak

megállapítását, hogy a szerződés közte és a haszonélvező között létrejött. Ez a szabály a Ptk. 1977-es módosítása óta él, célja az volt, hogy megszüntesse a tulajdonos indokolatlan hátrányát. A bírósági gyakorlat már korábban észlelte a problémát, törvényi szabály híján azonban más eszközökkel kellett ellensúlyozni. E körből talán a legjelentősebb a BH. 1968. 5764. sz. jogeset, amelyben a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy a haszonélvező, amikor a tulajdonossal szemben indokolatlanul más személynek biztosít bérleti jogot, *joggal való visszaélést* valósít meg, sőt a bíróság a haszonélvező és a tulajdonos rossz viszonyát sem tartotta megfelelő indoknak a lakás más személy részére történő kiadásának megengedéséhez. A szabály pozitív oldala tehát, hogy reális szabályozási szükségletre reagált, ráadásul bírói gyakorlaton alapszik. Az összkép azonban némileg árnyaltabb, ha figyelembe vesszük, hogy 1977. óta a jogszabályi környezet megváltozott, valamint azt, hogy meglehetősen nagy mértékben nehezíti a haszonélvező gazdálkodását. Gyakorlati kérdésként felmerülhet az is, ha a tulajdonos életmódja összeegyeztethetetlen a haszonélvezőével, indokolt-e a haszonélvezőt sújtani. De lege ferenda tehát ez a rendelkezés, ha nem is helytelen, de megkérdőjelezhető.

A haszonélvezet kiterjed a dolog alkotórészeire és rendszerint a tartozéokra is. Az „alkotórészen nem állhat fenn más jogviszony, mint a földolgon” elv alapján a haszonélvezet a klasszikus magánjogban a jog létrejötte után keletkezett *alkotórészekre* is kiterjed. Ennek különös jelentősége van például a tulajdonos által az ingatlanon létesített épület esetén. A mai bírói gyakorlatban ez megváltozott, külön megállapodás hiányában ilyenkor a haszonélvezet nem terjed ki az épületre. Szerintem ez utóbbi értelmezés helyesebb, mert ellenkező esetben indokolatlan előnyhöz jutna vele a haszonélvező. Ez a szabály csak azokra az épületekre vagy épületrészekre vonatkozik, amelyek a haszonélvezet keletkezésekor fennállott helyzethez képest többletként jelentkeznek. Különböző esetkörökről van szó akkor, amikor az új épület a régi helyébe lép, mert ilyenkor a haszonélvezet fennmarad, maximum korlátozható. Ennek az esetkörnek részletesebb, bírósági határozatokkal alátámasztott tárgyalására később kerül sor.) Mindenesetre a klasszikus magánjogban a haszonélvezet tárgyául szolgáló dolog mellett ezek felett is megilleti a haszonélvezőt a rendelkezési jog, de ettől még nem lesz

tulajdonos, viszont rendelkezései a tulajdonossal szemben is hatályosak lesznek. Azonban a Kúria 1915.-ben hozott 433. elvi határozata a jogszerű és helyesen vezetett gazdálkodás esetén bekövetkezett elhasználás vagy elidegenítés esetén is pótlásra kötelezi a haszonélvezőt. Ez azóta változott, mivel a mai jog szerint a haszonélvezet tartalmához nem tartozik hozzá az *állag megőrzése* és ilyen esetben nincs megtérítési kötelezettség. Természetesen ez nem áll olyan elidegenítés esetén, amikor a haszonélvező jogviszonyának jellegét meghaladó haszonhoz jut. Ma a haszonélvező joggyakorlásának egyedüli korlátja a rendes gazdálkodás. Ez a megoldás számomra logikusabbnak látszik, hiszen a gazdálkodást ténylegesen folytató haszonélvező számára lehetővé teszi a helyenként igen gyorsan változó gazdasági körülményekhez való alkalmazkodást, valamint nem akadályozza meg a haszonélvezet keletkezésekor állapothoz képest fejlettebb gazdasági eszközök alkalmazását. A szabály tartalmát vizsgálva megállapítható, hogy a jogalkotó elismeri, hogy a „rendes gazdálkodás szabályai” kifejezés más tartalmat takarhat a haszonélvezet keletkezésekor, mint egy bizonyos idő elteltével, így nem lehet állandó jelleggel definiálni. Ez a változás haladó szellemű, hiszen rugalmasabb, mint a régi magánjog. Persze mindegyik problémát így sem sikerült megoldani, hiszen adott esetben így a tulajdonos jogai sérülhetnek. Ugyanis a rendes gazdálkodás rugalmas, objektív szabályait követő, esetleg még célszerűnek is mondható átalakítás is járhat a tulajdonos szemszögéből érdeksérelemmel. Gondolok itt elsősorban olyan változtatásra, amelynek fenntartása a haszonélvezet megszűnése után a tulajdonos számára hátrányos, mert fenntartása komoly anyagi megterheléssel járna, vagy hiányzik a tulajdonos részéről a kellő szakértelem a folytatáshoz. Ilyen lehet például egy mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében egy fejlettebb művelési módra való áttérés, amely például a Ptk. Magyarázat szerint megengedett.

E probléma lezárásaként annyit, hogy, mint említettem a két szabály közül a mai a célszerűbb, de lege ferenda azonban helyesnek tűnne némileg finomítani a szabályon, annak kimondásával, hogy a haszonélvező a tulajdonos beleegyezésének hiányában nem jogosult a dolgon lényeges átalakításokat végrehajtani, hacsak azt a rendes gazdálkodás szabályai meg nem *követelik*. Ez talán valamennyire ésszerű kompromisszum lenne, a célszerűség figyelembevételével.

II/4.3.3.2: A haszonélvező és a tulajdonos viszonyának témánk szempontjából releváns kérdései:

A haszonélvező és a tulajdonos egymással szembeni jogai és kötelezettségei közül csak azokat fogjuk vizsgálni, amelyek a tulajdonjog korlátozása, illetőleg a túlzott korlátozás elleni megóvás szempontjából fontosak:

A haszonélvezet meghatározásából is kitűnik, hogy a birtoklás mellett a haszonélvező legfontosabb jogosultsága a *használat és a hasznok szedése*. A tulajdonos e jogokat csak annyiban gyakorolhatja, amennyiben a haszonélvező nem él velük. Kérdés azonban, hogy ez idő alatt a tulajdonos a jogosítványokat saját jogán gyakorolja-e.

Az egyik álláspont szerint igen, ilyen értelmezés alapján a haszonélvező tőle ellenszolgáltatást nem kérhet, használati díj fizetésére nem kötelezhető. A másik felfogás szerint a haszonélvezettel terhelt dolgot a tulajdonos csak ellenérték fejében használhatja, kivéve, ha a haszonélvező a használatot ingyenesen megengedi. Természetesen a tulajdonost illetik meg a haszonélvezeti jog fennállása alatt a haszonélvezőhöz át nem került jogosítványok. Gyakorlatilag ez alatt a rendelkezési jogot, közelebbről a dolog átruházásának, megterhelésének, biztosítékul adásának jogát kell érteni. Még itt is jelentkezik a tulajdonos szemszögéből egy korlát, ugyanis e jogaival a tulajdonos csak a haszonélvezeti jog sérelme nélkül élhet. Ezeket a jogokat egyébként a haszonélvező, lévén, hogy nem tartoznak a haszonélvezeti jog tartalmához, nem gyakorolhatja. Ezzel a kérdéssel kapcsolatban a nemzetközi kitekintés érdekes eredménnyel szolgál, hiszen a kérdést hasonlóan szabályozó német jogban felmerült a rendelkezési jogot is biztosító haszonélvezet (*Dispositionsnießbrauch*) törvényi elfogadása. Még inkább érdekessé teszi a felvetést, hogy nem csupán egy jogtudományi absztrakcióról van szó, hanem a kérdést a német Legfőbb Ügyész egy közleményben veti föl 1996-ban.²⁵

Megjegyzés [Mr Xy1]:

A legfontosabb indoka a felvetésnek egy közismert jelenség, hiszen a

²⁵ Friedrich: Niessbrauch in neuem Gewand. 1996

haszonélvezet fenntartásával történő elidegenítés célja gyakran csak névleges tulajdonátruházás. Elfogadható igény, hogy a tulajdonáról ily módon lemondó személy minél szélesebb körben kapjon lehetőséget a dolog sorsának ellenőrzésére, valamint a dologgal való gazdálkodásra. A német gyakorlatban sokszor előforduló probléma (az itt idézett egy konkrét eset, de több hasonló tényállás állította a bíróságokat nehézség elé, amelyet egyes esetekben a törvényen túlterjeszkedve, ezen konstrukció alapján próbáltak megoldani) a szülő helyzete, aki egyik örökösének ingatlanát a haszonélvezet fenntartásával elajándékozta, és a többi örökös kötelesrészi igényének biztosításához szükséges vagyoni alap biztosítása végett kívánta megtiltani az ingatlan elidegenítését. Ez méltányolható jogi érdek, és az ezt szentesítő megállapodást a bíróság el is fogadta. Amennyiben elfogadnák ezt a szabályt, akkor a haszonélvező jogosult lenne a dolog harmadik személyeknek történő átruházásának megtiltására, a dolog megterhelésére, valamint a dolog átalakítására. Ez utóbbinak azért lenne különös jelentősége, mert erre a német jog a mai magyar jognál szűkebb körben ad lehetőséget. Az ingatlannyilvántartásba pedig ez a konstrukció különálló formaként lenne bejegyezhető. Az mindenesetre megállapítható, hogy a haszonévezetnél lényegesen szélesebb jogosítványokkal rendelkezne a haszonélvező, közelebb állna a használati joghoz, de még annak is egy bővített formája lehetne. Nem biztos, hogy a mai magyar jogban szükség lenne erre a megoldásra, de nem is elképzelhetetlen, hogy egyszer bevezetésre kerül.

A használat és a hasznok szedésének jogához kapcsolódó másik probléma kifejezetten hazai, és jelentős elméleti, valamint gyakorlati kérdéseket is felvet. Előfordul ugyanis, hogy e jogok átkerülését a haszonélvezőhöz más törvény, esetleg rendelet kizárja. Erre példa az 1996. évi LV. Törvény a vad védelméről, a vadgazdálkodásról, valamint a vadászatról, amely a vadászati jog jogosultjaként a terület tulajdonosát, társ tulajdonosát, valamint a vadászati jog haszonbérletjét sorolja fel. *Expressis verbis* nem zárja ki a haszonélvezőt, de ezek a rendelkezések egyértelműen felsorolják a jogosultakat, így *argumentum a contrario* következik, hogy a haszonélvező nem tartozik közéjük. Ez azért gond, mert a vadászati jog egy olyan vagyoni értékű jog, amelyet polgári jogilag

egy adott földterület hasznának kell tekinteni. Ez így volt a régi magánjogban²⁶, és tulajdonképpen így lenne ma is, de a szabályozásban az előbb elmondottak miatt következtetlenséget érzek. Megoldási javaslatként lehetne mondani a kiterjesztő bírósági jogértelmezést, de talán célszerűbb lenne a vadászati törvényt módosítani, haszonélvezet esetén a vadászati jogra jogosultak körébe a haszonélvezőt bevonni. Másik megoldásként elképzelhető lenne a haszonélvezet szabályait módosítani, külön megemlítve, hogy a vadászati jogra a haszonélvezet nem terjed ki, de a két jogintézmény célját figyelembe véve ez nem lehet reális alternatíva.

A haszonélvező legfontosabb kötelezettsége a dolog *rendeltetésének megóvása*, amelybe az olyan változás megakadályozása is beletartozik, amely teljes passzivitása esetén is bekövetkeznék. Így a Kúria 5410/1923. számú ítélete szerint a haszonélvező felelős azért a kárért, amely karbantartási kötelezettségének elmulasztása miatt a tulajdonost éri. Más kérdés, hogy az ebből eredő igényt csak a haszonélvezet megszűnésekor lehet érvényesíteni. Fontos kötelezettség *a dolog rendes fenntartásával felmerülő költségek viselése*. A Győri Királyi Ítéletábla 1914.-ben hozott G.126. számú ítélete szerint a köztekintetből elrendelt rendkívüli átalakítás nem tartozik ebbe a kategóriába. Viszont a fenntartási kötelezettség nincs a jövedelemre korlátozva, így előfordulhat, hogy a haszonélvező szempontjából a jogviszony fenntartása veszteséggé válik. Viselnie kell továbbá a dologhoz fűződő közterheket.

A tulajdonos érdekeit védi a haszonélvező *biztosítékadási kötelezettsége* a tulajdonos érdekeinek veszélyeztetése esetén. A bírói gyakorlat csak a haszonélvező súlyos kötelezettségszegése esetén szokta megítélni, amennyiben a kötelezettségszegés kevésbé jelentős súlyú, akkor biztosítékadás helyett a kifogásolt magatartás megszüntetésére szokták kötelezni a haszonélvezőt. A tulajdonos egyébként a biztosítékadás helyett ilyen irányú igényt is érvényesíthet. A Ptk. szerint a tulajdonos akkor követelhet biztosítékot, ha a haszonélvező a dolgot rendeltetésének meg nem megfelelő módon használja, rongálja, vagy a dolognak a haszonélvezet megszűntével történő visszaadását más módon veszélyezteti. Ez a szabály is bírói gyakorlaton alapul, hiszen például a Budapesti Tábla a G. 231/1909. számú határozatában nem követelte

²⁶ Ild.: Kolosváry: A vadászati jog, Magyar magánjog V. kötet

meg a károkozást, hanem a veszélyeztetést is elegendő indoknak tartotta a biztosíték megítéléséhez. További feltétel a tulajdonos eredménytelen tiltakozása. A bírói gyakorlat és a Ptk. magyarázata is megerősíti, hogy a tiltakozásnak kézzelfoghatónak kell lennie, konkrétan megjelölve a tulajdonos érdekeit sértő tevékenységet vagy mulasztást. Nem elég tehát azt mondani, hogy a haszonélvező magatartása veszélyezteti a dolog visszaadását. A biztosítékot a bíróság rendszerint pénzben határozza meg. A biztosíték összegének megállapításánál az 1964. 4032 sz. BH. elsősorban az özvegy anyagi helyzetét, teherbíró képességét vette figyelembe, míg a mai gyakorlat inkább a haszonélvező magatartásának következményeit vizsgálja. Nem hiszem, hogy általánosságban ki lehet jelenteni, hogy a két szempont közül az egyik helyes, a másik helytelen, hanem mindig a konkrét eset körülményei alapján kell dönteni, az adott helyzetben célszerűbb szempont alapján. Nem kizárólag pénz lehet biztosíték, elő szokott fordulni például a haszonélvező saját ingatlanára jelzálogjog létesítése. A biztosíték céljára szolgáló összeget általában letétbe, esetleg kamatozó betétbe helyezik. Ez célszerű megoldás, mindkét fél érdekeit biztosítja, és garantálja, hogy a biztosítékul adott összeget más célra ne lehessen felhasználni. A klasszikus magánjogban komoly vita folyt arról, hogy a haszonélvező biztosítékadási kötelezettségére kihat-e, hogy az alapul szolgáló ügylet ingyenes vagy visszerhes volt? Az Mtj. szerint ugyanis nem lehet biztosítékot követelni attól, aki a haszonélvezet tárgyát a haszonélvezet fenntartásával ingyenesen juttatta a tulajdonosnak. Ezzel Wolf és Almási is egyetért, Almási szerint az ajándékozó enyhébb felelősségének szabályaiból levezethető, hogy az ajándékozó, mint haszonélvező biztosítékadási kötelezettsége a szándékos vagy súlyos gondatlan cselekvésre korlátozódik. Nizsalovszky szerint viszont az ajándékozás a tulajdon átruházásával, és a haszonélvezet egyidejű megalapításával lebonyolódik, és a causa kihatását a keletkezett jogviszonyra nem lehet megállapítani²⁷. Ma ez a kérdés nem merül fel, az Mtj. Nizsalovszky által kritizált rendelkezése a Ptk.-ba nem került be, és a jogirodalomban sem találok olyan forrással, aki vissza akarná állítani. Nizsalovszky érvelése helytálló, így itt szerintem a Ptk. szabálya a célszerűbb. A biztosítékról véglegesen a dolog visszaadásakor, illetve a haszonélvező

²⁷ Szladits (szek): A magyar magánjog V.kötet 431. oldal

kártérítési kötelezettségének esedékessé válásakor kell dönteni. „Ekkor lehet megállapítani a haszonélvező kötelezettségszegésének következményeit és az okozott kár összegét, és ezt a tulajdonos az okozott kár kiegyenlítésére fordíthatja.”²⁸ Miután itt a Ptk. szabály nem ellentétes a régi magánjoggal, ezért érdemes ezt összevetni Nizsalovszky állásfoglalásával, aki szerint a biztosíték nem csupán a biztosítékadás alapjául szolgáló veszéllyel szemben védi a tulajdonost, hanem általában biztosítja bármely más kötelezettségek nem teljesítéséből eredő követeléseit is. A kiemelt részek között érezhető az ellentmondás. A biztosíték, mint jogintézmény célját elemezve (a tulajdonos érdekeinek védelme a haszonélvező rendeltetésellenes joggyakorlásával szemben) inkább a második álláspont tűnik követendőnek.

A biztosíték teljesítésének elmulasztása esetén a régi magánjogban haszonélvezet tárgyára zárlati kezelés elrendelésének volt helye. A mai jogban a Ptk. erre az esetre hatékony szankciót ír elő: a tulajdonos kérelmére a bíróság a haszonélvezeti jog gyakorlását felfüggesztheti. A felfüggesztés addig tart, amíg a haszonélvező nem ad biztosítékot, illetőleg meg nem szűnnek azok az okok, amelyek a felfüggesztést, illetve a biztosítékadást indokolták. Ez a szankció azért hatékony, mert a felfüggesztés tartalma alatt a haszonélvező nem gyakorolhatja a jogait, arra a tulajdonos válik jogosulttá. Értelemszerűen a tulajdonost e jogok azzal szemben is megilletik, akinek a haszonélvező a haszonélvezet gyakorlását átengedte. A törvényben ugyan nincs benne, de feltehetőleg e körben minden, a haszonélvezővel szemben felhasználható eszköz rendelkezésére áll, így például pert is indíthat a kötelességszegő magatartás abbahagyása iránt is. (Ez a szabály segít az előzőekben tárgyalt probléma megoldásában is, hiszen levezethető belőle, hogy a haszonélvező jogait az engedélye alapján gyakorló személy jogai a haszonélvezet terjedelméhez igazodnak, és ebből a szempontból nem a köztük lévő kötelmi jogviszony tartalma a döntő.) A felfüggesztés de lege ferenda is helyesnek mutatkozik a Ptk. indoklása szerinti drága és célszerűtlen zárlati kezelés helyett. Egy másik aspektusból szemlélve azonban még ez a szabály is hiányos, hiszen mi védi ilyen helyzetben a haszonélvező érdekeit? Az ugyan világos szankció, hogy a felfüggesztés időtartama alatt a tulajdonos gyakorolja a jogokat, de

²⁸ Ptk. magyarázat 444. oldal

semmi sem akadályozza meg, hogy a dolgon rablógazdálkodást folytasson, ami adott esetben a kelleténél súlyosabban érintené még az egyébként mulasztó haszonélvezőt is. Talán megoldás lehetne belevenni a törvénybe, hogy ilyen esetben a tulajdonos a dolog birtoklására, használatára, hasznainak szedésére csak a haszonélvező jogköréhez igazodó mértékben jogosult.

Szintén fontos a tulajdonos *ellenőrzési joga*, valamint a tulajdonos által végzett *rendkívüli javítások tűrésére* irányuló kötelezettség. Ha ennek eredményeként a haszonélvezett dolog jövedelmezhetősége emelkedik, az emelkedés erejéig a haszonélvező köteles a beruházott tőke kamatait a tulajdonosnak megtéríteni. Végül lényeges, hogy a haszonélvező a haszonélvezet megszűnése esetén köteles a dolgot a *tulajdonosnak kiadni*, olyan állapotban, amelyben a rendes gazdálkodás esetén lennie kell. A haszonélvezet megszűnése esetén azonban nem kell minden esetben visszaadni a dolgot a tulajdonosnak, hiszen a Kúria 1442/1919. számú határozata szerint a mezőgazdasági művelés alatt álló föld esetén a haszonélvező vagy annak jogutódja, ha már a gazdasági évet megkezdte a birtoklásból egyoldalú rendelkezéssel el nem távolítható, a tulajdonos köteles a gazdasági év végét megvárni. Ez a Kúria 3867/1926. számú ítélete alapján csak akkor alkalmazható, ha a haszonélvező az ingatlanokat saját költségén maga művelte, így a gyümölcsseit a maga részére joggal igényli.

A tulajdonos kötelezettsége lényegében a haszonélvezet gyakorlásának tűrésére irányuló nemleges kötelezettség. Ez azonban kissé felületes megközelítés lenne, hiszen mi van akkor, ha a haszonélvezet tárgyául szolgáló dolog helyébe valamely más dolog vagy jog lép? Ilyen esetben a *surrogatio elve* alapján a tulajdonos köteles ezt haszonélvezetbe *adni*, illetőleg a jog gyakorlását tűrni. A Kúria 6779/1907. számú ítélete alapján a haszonélvezeti joggal terhelt épület lebontása esetén, ha a helyébe a tulajdonos új épületet emel, a haszonélvező nem tartozik megelégedni a telek, illetve a bontási anyag arányos részével, hanem a régi haszonélvezeti jogának terjedelmén belül követelheti az új épület haszonélvezetbe bocsátását. Hasonló tényállás alapján ugyanilyen döntés született 72 évvel később, az 1979. 152. számú BH alapján, igaz, csak másodfokon(!!!). Bár a Ptk. is kimondja, ha a haszonélvezet tárgya helyébe más dolog lép, a haszonélvezet erre kiterjed, az elsőfokú bíróság mégis

úgy döntött, hogy az épület elpusztult, a helyébe emelt épület értéke ennek sokszorososa, ezért nem lehet olyannak tekinteni, amely az elpusztult dolog helyébe lépett, így a felek külön megállapodása hiányában a haszonélvezet arra nem terjed ki. A fellebbezés elkésett, így a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet ellen emelt törvényességi óvás alapján hatályon kívül helyezte az első fokú ítéletet, és az első fokú bíróságot új eljárásra utasította azzal, hogy az ingatlanra vonatkozó haszonélvezeti jog kiterjed az ingatlanon lévő épültre is. Az elsőfokú bíróság tévesen hivatkozott arra, hogy a haszonélvezeti joggal terhelt dolog elpusztult, ugyanis a telek nem pusztulhatott el, a rajta lévő épület helyébe emelt új épültre pedig a haszonélvezeti jog kiterjed. Ráadásul az új épület túlnyomórészt a haszonélvezetre jogosultak költségén épült. Mindenesetre érdekes, hogy hasonló tényállás mellett a döntést 1907-ben rövid idő alatt meghozták, addig 1979-ben milyen hosszú procedúra kellett hozzá.

Ha az elpusztult dolog helyébe pénzösszeg lép, akkor a klasszikus magánjogban a haszonélvezet arra is átszáll. Mára ez is megváltozott, hiszen ilyen esetben a jog nem száll át, a haszonélvező kérheti a pénznek a dolog helyreállítására vagy pótlására fordítását, illetőleg a haszonélvezeti jog értékének megállapítását, és hogy ezzel őt elégítsék ki. A törvényből legalábbis nem olvasható ki, hogy a haszonélvezet átszállna a pénzösszegre, és a Ptk. Magyarázata szerint sem száll át. Nem biztos, hogy logikus volt a változtatás, hiszen amíg a régi jog egységesen szabályozta az elpusztult dolog helyébe lépő pénzt, valamint az egyéb dolgot, addig a mostani szabály különválasztja, pedig a szabályozás logikája inkább egységesen az átszállást követelné meg.

A tulajdonos és a haszonélvező közti viszony a legjobban talán a haszonélvezet védelménél mutatkozik meg. Itt ugyanis a tulajdonjog védelmére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, de nem a tulajdonos jogvédelmi igénye száll át a haszonélvezőre, hanem saját jogát gyakorolja, a tulajdonos beleegyezése nem szükségeltetik. Ez a védelem csak a korlátozott dologi jog tartalmára (birtoklás, használat, hasznok szedése) illeti meg, tehát az ellen, aki a dolog állagát akarja megváltoztatni, nem. Így például a Kúria a 55.812/1903. számú határozatában kimondta, hogy az ingatlan haszonélvezőjét megilleti az a jog, hogy az ingatlan birtokát harmadik személyekkel szemben megvédelmezze.

Jogának érvényesítéséhez az ingatlan tulajdonosának beleegyezését, vagy hozzájárulását sem kell igazolnia, és a birtok megvédelmezésében őt a tulajdonos sem akadályozhatja, sőt a birtokát ellene is jogosult megvédeni. Mivel a haszonélvező az *elválással szerez tulajdont*, így azokra a gyümölcsökre és elváló alkatrészekre, amelyek őt illetik, valóságos tulajdoni kereset illeti meg.

II/4.3.3.3 A haszonélvezet megszűnésének témánk szempontjából releváns esetei.

A haszonélvezet megszűnésének nem minden aspektusa tartozik közvetlenül témánkhoz, így csak a minket érintő esetekkel foglalkozunk:

—Ide tartozik az özvegy újbóli házasságkötése, amelynek külön érdekessége, hogy a PK. 103. sz. állásfoglalás alapján házasságon kívül folytatott élettársi viszonyával nem szűnik meg a haszonélvezet. Ez a megoldás kissé furcsa helyzetet teremt, de el kell ismerni, hogy tételesjogilag támadhatatlan. Gyakorlatilag azonban visszás helyzetet teremt, hiszen az özvegyi haszonélvezet jogosultját az újabb házasságkötéstől elriasztja, így a jogirodalomban számos támadás érte. Sasvári Tibor szerint a szabályt ki kellene terjeszteni élettársi viszony létesítésének esetére is, Weiss Emília megoldási javaslata pedig a szabály eltörlése. A jelenlegi elméletileg helyes, de gyakorlatilag következtelen szabály helyett mindkét javaslat célszerűnek látszik, mert nem biztos, hogy a megkülönböztetés ebben az esetben indokolt.

Ugyancsak megszűnik a haszonélvezet az alapító szerződésben foglalt időtartam elteltével, feltétel bekövetkeztével. A haszonélvezeti jogot alapító szerződésben kizárólag az időtartamot lehet kikötni, arra nincs lehetőség, hogy a tulajdonos érvényesen a maga javára felmondási vagy elállási jogot kössön ki. Ezzel összefügg, hogy a szerződésen alapuló haszonélvezeti jog bírósági módosítására sincs lehetőség, mert ahogy több bírósági határozat is megerősítette (pl. : 1987. 162 BH. , 1983. 440 BH.) a szerződés egyszeri szolgáltatásra irányul, és a haszonélvezet létrejöttével a teljesítés megtörténik.

Ide tartozó probléma a tulajdonos személyében bekövetkezett változás, (mint korábban láttuk) amely a haszonélvezet fennállására nem hat ki. Itt se

ilyen egyértelmű az értelmezés, hiszen a Ptk. Magyarázat szerint ez a szabály a tulajdonosváltás minden esetére, jogcímére vonatkozik, tehát az elbirtoklásra is. Ezzel ellentétes álláspontot képvisel Lábady Tamás, aki szerint az eredeti szerzés (mint az elbirtoklás) a dolog terheit általában és a hasznélvezetet különös természeténél fogva megszünteti.²⁹ A háború előtti magánjog is ez utóbbi állásponton volt, amely szerintem is helyesebb. Az elbirtoklás intézményének indoka ugyanis, hogy a hosszú ideje fennálló tényleges állapottal szemben egy korábbi, ámde nem gyakorolt tulajdonjog érvényesítése gyakran helytelen eredményre vezetne. Egyik leglényegesebb sajátossága, hogy nem jogutódlás, nem alanyváltás a tulajdonos személyében, hanem egyrészt egy tulajdonjogviszony megszűnése, másrészt pedig egy teljesen új tulajdonjogviszony keletkezése. Ez a szabály célszerű, ilyen kivételekkel talán felesleges áttörni.

Egy, az előzőekben tárgyalt kérdésnek érdekes vetülete van a hasznélvezet megszűnésének esetkörében. Amikor a hasznélvező joga gyakorlását másnak átengedi, felmerül a kérdés, hogy a hasznélvező által kötött szerződés kötheti-e a tulajdonost abban az esetben, ha a hasznélvezeti jog megszűnik? Az *egyik lehetséges felfogás* szerint a szerződés a hasznélvezeti jog megszűnése esetében is fennmaradhat. Ez a legújabb bírói gyakorlatban is megjelent, a 1997. 279 BH. indoklása szerint a hasznélvező halála a hasznélvezeti jogot szünteti meg, így ebben az esetben a jogutódlás kizárt. A szerződés szempontjából viszont a Ptk. 323. §. (1) bekezdés és a szerződésre irányadó külön szabályok szerint a jogosult halála csak akkor szüntetheti meg a szerződést, ha a szolgáltatás kifejezetten az ő eltartására irányul, vagy kizárólag az ő személyes szükségleteinek fedezésére lett volna alkalmas. Így a hasznélvező által kötött bérleti szerződést — a dispozitivitás elvéből adódóan természetesen a szerződés eltérő rendelkezése hiányában— a hasznélvező halála nem szünteti meg, hanem bérbeadóként továbbiakban a tulajdonos szerepel. A *másik felfogás* szerint a hasznélvező jogainak gyakorlására, így azok átengedésére, addig jogosult, ameddig hasznélvezeti joga fennáll. Tehát jogalap hiányában az általa a jog gyakorlásának

²⁹ Lábady Tamás: A magyar magánjog (polgári jog) Általános része

átengedésére kötött szerződés is megszűnik. A két felfogás közül az első erősen vitatható, a 1997. 279 BH. indoklása sem meggyőző, az pedig teljesen méltánytalan a tulajdonos számára, hogy a haszonélvezet megszűnése után egy olyan szerződésbe legyen belekényszerítve, amelyet önszántából nem kötne meg. A diszpozitivitás elvéből adódóan, ha a felek akarják, úgymint megkötik. Ennek a bírósági határozatnak a kiterjesztő értelmezése szerintem súlyos következményekkel járhat. A másik felfogás elfogadhatóbb, de nem elég precíz, véleményem szerint itt a régi szabályt kellene újra elővenni. A klasszikus magánjogban ilyen esetben főszabály szerint a haszonélvezet megszűnésekor a tulajdonosnak az átengedést jogában állt megszüntetni, az adott szerződést az általános szabályok szerint felmondani. Ez alól kivétel egy esetben volt, amikor a haszonélvezet lemondással szűnt meg, logikusan figyelembe véve a bérlet vagy haszonbérlet érdekeit, hiszen ellenkező esetben őket érte volna méltánytalan sérelem. Ilyen esetben a haszonélvezet a tulajdonossal szemben is fennmaradt, és a tulajdonos azt a bérleti, illetőleg haszonbérleti idő lejártá előtt csak akkor szüntethette meg, amikor a haszonélvezet a haszonélvező lemondása nélkül is megszűnt volna. (pl.: ha az özvegy haszonélvező újra férjhez megy) Mint látható ez a felfogás mindenki érdekeit figyelembe veszi, de legerősebb valahogy így kellene szabályozni ezt a kérdést.

Egy másik, előzőekben tárgyalt kérdésnek is van jelentősége a haszonélvezet megszűnése kapcsán. Mint láttuk ma a haszonélvező joggyakorlása során a rendes gazdálkodás szabályai szerint köteles eljárni, és így visszaadni a dolgot a tulajdonosnak. Azonban az egyszeri használattal megsemmisülő vagy gyorsan elhasználódó dolgok esetén a használat rendszerint azok elidegenítéséből, illetőleg elfogyasztásából áll, nem pedig lehető legjobb állapotban való megőrzésükből. Ide tartozik például az ingatlanhoz kötött állatállomány és gazdasági felszerelés. Mivel ezeknek a haszonélvező az általános szabályok szerint nem sok hasznát venné, így ide külön szabály kell. (rendhagyó haszonélvezet) A Ptk. 160. §-a kimondja, hogy „a haszonélvező a haszonélvezet keletkezésekor meglévő elhasználható dolgokkal, gazdasági felszereléssel és állatállománnyal a rendes gazdálkodás szabályai által indokolt mértékben rendelkezhet; a haszonélvezet megszűnésekor azonban köteles ezeket pótolni, ha pedig ez nem lehetséges,

értéküket megtéríteni.” Ezeken a dolgokon a haszonélvező megszerzi a rendelkezési jogot, ellentétben a régi joggal, amikor értékmegtérítési kötelezettséggel tulajdont szerzett. A kettő közötti legjelentősebb eltérés, hogy ma ilyen esetben a haszonélvezőt korlátozzák a rendes gazdálkodása szabályai. Ahogy már érintettük, a haszonélvezőt a haszonélvezeti jog megszűnése esetén e dolgokon pótlási, illetőleg megtérítési kötelezettség terheli. A klasszikus magánjog szerint a haszonélvező ugyanolyan és ugyanannyi dolgot volt köteles a tulajdonos részére adni, mint a mennyit elhasznált vagy elidegenített. A mai felfogás itt valamivel célszerűbb, a pótlási kötelezettséget elsősorban a rendes gazdálkodás által elérhető helyzet függvényében vizsgálja, de az érték megtérítésének lehetőségét a pótlás lehetetlensége esetére tartja fenn. Létezett egy harmadik megoldás is, az 1900-as Tervezet választást engedett a haszonélvezőnek az érték megtérítése és a pótlás között. Némi finomítással ez tűnik a leghelyesebbnek, bár túlzás teljesen a haszonélvező döntésére bízni, de ha a pótlás aránytalan nehézségekkel, illetőleg költségekkel járna, akkor meg lehetne engedni a haszonélvezőnek az érték megtérítését.

II.4.3.3.4. Közös tulajdon és haszonélvezet

A haszonélvezet különleges esetei közül témánk szempontjából érdemes vázlatosan megnézni, hogyan korlátoz a haszonélvezet közös tulajdon esetén? Azt nem akadályozza meg, hogy akár a terhelt hányad tulajdonosa a maga illetőségét, akár valamennyi tulajdonos az egész ingatlant elidegenítse. Nem lehet viszont megengedni, hogy a haszonélvezettel terhelt hányad tulajdonosa a haszonélvező hozzájárulása nélkül akár a tulajdonközösség megszüntetését kezdeményezze, akár ahhoz hozzájáruljon. Az ilyen jognyilatkozat a haszonélvezővel szemben hatálytalan. Az 1977. 143 sz. BH. alapján a haszonélvezeti joggal terhelt dolog tulajdonosai a közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatban a haszonélvezőt—akarata ellenére—a haszonélvezet megszüntetésére vagy korlátozására nem kényszeríthetik. A joggal való visszaélés ellen lépett fel viszont a Kúria a 798/1913. számú ítéletében, amikor megállapította, hogy akinek a haszonélvezete az ingatlannak csak egy részét terheli, a tulajdonközösség bírói árverés útján való megszüntetését sikerrel csak akkor ellenezheti, ha kimutatja, hogy ez az ő

érdekeire sérelmes és ő ezzel vagyoni kárt szenved.

II.4.3.4. Egyéb személyes szolgalmak:

Ezek közös vonása, hogy nem jogosítanak a dolog hasznainak szedésére, hanem csak annak különböző vonatkozásban való használatára. Legjelentősebb közülük a *használat*, amelynél fogva a jogosult a dolgot csak a saját, illetve családtagjai szükségleteit meg nem haladó mértékben használhatja, de ezt bármely, a rendes gazdálkodás keretei között maradó módon megteheti, valamint a *lakás szolgalm*, amelynek jogosultja az ingatlanon családjával lakhat, de a helyiséget bérbeadással vagy egyéb módon nem hasznosíthatja.

II.4.3.5. Telki szolgalmak

E jogok értelmében az ingatlanok (szolgáló telek) valamely megfelelő fekvésű más ingatlan (uralkodó telek) *mindenkori tulajdonosa* saját ingatlanára előnyére meghatározott módon hasznát veheti. Lényegében arról van szó, hogy a szolgáló telek tulajdonosának tulajdonjogából bizonyos jogosítványok kiváltak és más alanyhoz, illetőleg egy másik telken fennálló tulajdonjogban foglalt jogosítványhoz kapcsolódnak. Ezek az elemek a tulajdon egységébe annyira beleolvadnak, hogy az uralkodó telek tulajdonában beálló változással a szolgalm jogosultjának személye is szükségképpen változik. Ez az alapvető különbség a személyes szolgalmakhoz képest, ahol, mint láttuk, a jogok személyhez kötődnek. E jellemzőből indul ki Nizsalovszky is, amikor a szomszédjogoktól határolja el őket, hiszen ott szó nincs a tulajdonjogban foglalt jogosítványnak a másik tulajdonjoghoz való csatlakozásáról, és a szomszéd behatáshoz való jogának megszűnésére nincs is váromány. Például árverés esetén arra nincs mód, hogy az ingatlan a szomszédjogi korlátok alól felszabaduljon. Úgy gondolom, hogy ez az elhatárolás lényegretörőbb, és talán pontosabb is, mint például Kolosvárynak a szomszédjogoknál említett elhatárolása.

Ez a látszólag egyszerű dolog (vagyis, hogy a jogosult nem meghatározott személy, hanem az ingatlan mindenkori tulajdonosa, illetőleg

birtokosa) is okozott a bírói gyakorlatban problémát. A 1978. 262 sz. BH.-ban foglalt jogesetben a felperesek által hosszú évek óta használt kutat az alperesek bekerítették, lehetetlenné téve ezzel felperesek részére a vízmerítést. A járásbíróság megállapította, hogy a *felperesek* (tehát a személyek !!!!) telki szolgalmat szereztek „vízellátásra elbirtoklással”. Ugyanezt a másodfokon eljáró megyei bíróság (!!!!) is helybenhagyta, csak az alperesek számunkra most lényegtelen kötelezésében változtatott. Végül csak a törvényességi óvás után a Legfelsőbb Bíróság helyezte hatályon kívül a nyilvánvalóan megalapozatlan ítéletet, kimondva, hogy törvénysértő telki szolgalmat név szerint megnevezett személyek javára létesíteni.

A „servitus in faciendo consistere nequit” elvből következően a szolgáló telek tulajdonosa soha nem lehet kötelezve valaminek a tevése. Ezt megerősítette a Kúria is, 1907-ben, a 8075/906. számú határozatában, amikor kimondta, hogy a szolgalom tartalma sohasem lehet a jogosult személy részére járó valamely teljesítmény, és olyan szolgalom nem létezhet, amely a jogosult személyt valaminek a követelésére jogosítaná.

Így tartalma szerint a telki szolgalom csak arra irányulhat, hogy :

—az uralkodó telek tulajdonosa tegyen valamit a szolgáló telken, amit egyébként nem tehetne,

—tilalmassá teheti a szolgáló telek tulajdonosára nézve olyan magatartás tanúsítását, amelyre egyébként joga lenne,

—illetőleg állhat törvénynél fogva fennálló szomszédjogi korlátozásban.

A telki szolgalom tárgya rendkívül sokféle használat lehet, így számbavenni az összeset, szinte lehetetlen, ezért a bemutatás csak példálózó lehet, a legjelentősebb típusokra koncentrálva. Az Mtj. Egyes telki szolgalmak alcím alatt, nyolc paragrafuson keresztül próbálkozik a felsorolásukkal, a Ptk. azonban csak példálózó felsorolást ad, hozzátéve, hogy ... „vagy a jogosult számára előnyös más célra”. Úgy gondolom, hogy itt a Ptk. megoldása a célszerűbb, mind a telki szolgalmak sokfélesége, mind a „legem esse oportet brevem” elv miatt. Természetesen ezt az elvet sem szabad túlzásba vinni, de a telki szolgalmak esetében nagyszerűen alkalmazható. Az új Ptk. Tervezete is ezt a koncepciót követi, továbbviszi a helyesnek bizonyult szabályozási megoldást. Nézzük tehát céljuk szerint a legjelentősebb telki szolgalmakat:

- Közlekedési célt szolgáló telki szolgalmak:

—gyalogút, átjárás: talán a legfontosabb és legjelentősebb szolgalom, a szolgáló telken való átjárásra jogosítja az uralkodó telek tulajdonosát és háza népét. A cél és logika ugyanaz, mint a szomszédjogoknál tárgyalt szükségbeli útnál, éppen ezért a Ptk. a tulajdonosok megegyezése nélkül, törvény erejénél fogva keletkezteti abban az esetben, ha valamely föld nincs megfelelően közúttal összekötve. Az Mtj.-ben ugyan ez nem így van, de a századelő bírói gyakorlatát vizsgálva meg lehet állapítani, hogy ilyen esetben a régi magánjogban sem kellett megegyezés a szolgalom alapításához. Például a Kúria a 10.947/1906. számú határozatában kimondja, hogy senkit sem lehet megfosztani attól a természetes jogától, hogy ingatlanáról ki- és bejuthasson. Ilyen esetben a szomszéd (akkor is, ha az ingatlanját bírói árverésen, szolgalommentesen szerezte) köteles tűrni, hogy szomszédja az ő birtokán keresztül való átjárást, mint *szolgalmat* gyakorolhassa.

Mivel a Ptk. 167. §-a (egyébként nagyon helyesen) igen szükségesen fogalmaz, ezért azokat a szempontokat, amelyek alapján a *közút megfelelősége* eldönthető, elsősorban a bírói gyakorlatnak kell kidolgoznia. Az alábbiakban két különböző esetet vizsgálunk meg:

A 1985. 425. sz. BH.-ban a felperesek útszolgalmat kértek. Arra hivatkoztak, hogy késő ősztől kora tavaszig csak testi épségük kockáztatásával tudják a lakóházukat megközelíteni, ezért az alperesi ingatlanon gyalogos átjárási szolgalom alapítását igényelték. A kérelmet első fokon megítélték, másodfokon elutasították. A törvényességi óvás után a Legfelsőbb Bíróság a következőket állapította meg: A Ptk. 167. §-án alapuló szolgalom nemcsak akkor keletkezhet, ha az ingatlan nincs összekötve megfelelő közúttal, hanem akkor is, ha az egyébként megfelelő közútról az ingatlanra való bejárás nem lehetséges, vagy a szolgálommal való megterhelés által okozott kárhoz képest a bejárás csak túlzottan nagy nehézséggel, illetőleg aránytalan költséggel oldható meg. A bíróságoknak az ütköző érdekek összemérése útján azt kell vizsgálniuk, hogy a felperesek számára a bejárás milyen sérelemmel jár, és *ehhez képest* a szolgalom mekkora érdeksérelmet jelentene az alperesek számára. Tévesnek nyilvánította továbbá a másodfokú bíróság azon álláspontját, mely szerint időszakosan gyakorolható szolgalmi jog alapítására nincs lehetőség. Ennek

ugyanis jogszabályi akadálya nincs. Mivel az érdekösszemérést a bíróságok nem végezték el, ezért a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra utasította.

Ugyanakkor viszont más eredményt hozott a 1969. 6025 sz. BH. A felperesek gyalogátjárási szolgálat alapítását kérték. Az elsőfokú bíróság ezt megítélte, mert a felperes ingatlana feltétlenül megkívánja a járható közterülettel való közvetlen érintkezést, azonban a folyó partján húzódó közút esős, sáros időben nehezen, a folyó magas vízállása esetén pedig egyáltalán nem járható. A megyei bíróság ezt helybenhagyta, a törvényességi óvás után a Legfelsőbb Bíróság viszont elutasította, azzal az indokkal, hogy a felperesi ingatlannak közúttal való összeköttetése megvan, így hiányzik a Ptk.-ban említett előfeltétel. Az a körülmény pedig, hogy az ingatlan előtt elhúzódó közút talaja és minősége nem megfelelő, nem indokolhatja az átjárási szolgálat alapítását.

A két döntést összevetve mélyebb elemzés nélkül is meg lehet állapítani, hogy hiányzik a Kúria század eleji gyakorlatában a korábbiakban már idézett harmónia. Az egyik esetben alkalmazott érdekösszemérést ilyen alapon a másikban is el lehetne végezni, különösen, hogyha összevetjük a két, általam kiemelt részt. A bíróságok mentségére szolgál persze, hogy a 167. §. értelmezése révén mindkét eredményre el lehet jutni, mégis egy egységesebb koncepciót igényelne a jogbiztonság és kiszámíthatóság követelménye.

Különösen nagy viták keresztüzében áll ma ez a szolgálat, mert a háború előtti magánjoghoz képest a technikai fejlődés hatására fokozottabban merül fel a kérdés, vajon a gépkocsival való átjárást is magába foglalja-e ez a jog? A Ptk. magyarázat szerint a motorizáció mai jelentőségére tekintettel a gépkocsinak az ingatlan területén történő elhelyezése hozzátartozik az ingatlan rendeltetésszerű használatához, és csak a szomszéd méltánylást érdemlő érdeke lehet akadálya ilyen szolgálat alapításának³⁰. Ugyanakkor a 1984. 354 sz. BH. indoklása alapján a törvényen alapuló szolgálat általában csak gyalogos átjárásra jogosít, és a jogosultat terheli annak bizonyítása, hogy a gépkocsival történő átjárás biztosításához nagyobb érdeke fűződik, mint a kötelezettnek

³⁰ Ptk. Magyarázat 456. oldal

ahhoz, hogy gépkocsival való átjárástól mentesen használhassa az ingatlant. Elvi érveléssel mutat rá a bíróság, hogy a motorizáció egyre növekvő jelentősége és térhódítása önmagában még nem eredményezheti azt, hogy a törvényen alapuló szolgálat gépkocsival való átjárásra is feljogosítja a jogosultat. Más a helyzet a felek megállapodásán alapuló jogszerzés esetén, amikor döntő jelentőséget kell tulajdonítani annak, hogy a szerződés megkötését követően bekövetkezett-e olyan lényeges változás a felek körülményeiben, illetőleg jogviszonyában, amely miatt a jogosult jogszerzése megszüntethető. Ez utóbbi az adott esetben azt jelenti, hogy a kötelezettől a jövőbeni teljesítés nem várható el, tehát a felperes a jövőben nem köteles eltérni az alperes gépkocsival történő átjárásától s annak az ingatlannyilvántartásba való bejegyzését. Tehát csak abban az esetben indokolt annak vizsgálata, hogy az alperes a jogszerzését alapíthatja-e törvényen alapuló szolgálatra, ha az a hivatkozott szerződéses viszonyra tekintettel nem állapítható meg.

Nem támasztja alá a Magyarázat állásfoglalását a 1974. 65. sz. BH. sem. Bár ezzel kapcsolatban azért meg kell jegyezni, hogy 33 évvel ezelőtt született, és a jogszabály által szabályozott életbeli szituáció (nem a jogszabály) azóta változott, mégsem érdektelen megvizsgálni. Arról rendelkezik, ha a felpereseknek ingatlanuk rendeltetésszerű használata céljára kocsibejárásra nincs elkerülhetetlenül szükségük, illetőleg van ilyen szükségletük, de az szolgalmi jog alapítása nélkül is megoldható, akkor csak a gyalogos átjárási szolgálat alapítására kerülhet sor.

Komplexebb megközelítést találunk a 1986. 101. sz. BH.-ban. Itt az első- és másodfok megítélte a szolgalmat gépkocsival való átjárás céljára is. Az indoklásban kifejtette, hogy a felperesi ingatlan érintkezik ugyan megfelelő közúttal, de a mindenkori birtokosnak az alperesi ingatlanokon való átjárásra jogosultságát el kell ismerni, mert a felperesi ingatlan rendeltetésszerű használatához a gazdasági épületek megközelítése végett a kocsival való bejárás elengedhetetlenül szükséges. A törvényességi óvás után a Legfelsőbb Bíróság is megerősítette, hogy a törvényen alapuló szolgálat kocsival való bejárásra csak akkor jogosít, ha az a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához szükséges. Az a tény viszont, hogy a felperesi ingatlanon gazdasági épületek vannak, *önmagában nem alapoz meg* szolgalmi jogot. A gazdasági tevékenység folytatásához szükséges áruszállítás *indokoltta teheti* a kocsival való átjárásra

szolgalmi jog alapítását, ehhez azonban fel kell tárni a szükségességét, mértékét, és a szolgalmi jogot ennek megfelelő korlátozással, szabatosan kell az ítélet rendelkező részében meghatározni. Ezt a konkrét esetben rendelkezésre álló bizonyítási anyag nem dönti el, az új eljárásban az elsőfokú bíróság feladata lesz ezt megvizsgálni. A dőlt betűvel kiemelt rész véleményem szerint lényegében megoldja a kérdést, ennek figyelembe vételével az esetek döntő többségében meg lehet találni a helyes megoldást.

—ide tartozik még a szekérút, amely a gyalogút szolgalmat is magában foglalja, sőt az „automobilt” is. (az Mtj. keletkezésének ideje szerinti, régi terminust használva) Az Mtj. szerint a jogosult a szolgáltól telken bármilyen járművel közlekedhet, ez mindenképpen magába foglalja az autót is. Nizsalovszky szerint az, hogy az automobilizmus elterjedése előtt alapított szekérút szolgalmak módját nyújt-e a gépjárművel való közlekedésre, attól függ, nem jelenti-e ez a szolgáltól telek előre nem látott megterhelését.³¹ Mint az előzőekben említettem, nem tartom helyesnek az Mtj. részletező szabályát a telki szolgalmaknál, ezáltal azonban célszerűnek tűnik az átjárás és a szekérút szolgalmak elkülönítése. Ezt a Ptk.-ban is meg lehetne tenni, természetesen a megváltozott viszonyokra figyelemmel az átjárást szabályozó 167. §-t kiegészíteni egy bekezdéssel, amely a gépkocsival való átjárást szabályozná. De lege ferenda talán tisztább képet kapnánk, és nem fenyegetne a túlszabályozás veszélye sem.

—ugyancsak ide tartozik a marhacsapás szolgalmak, amelynek kisebb a jelentősége.

- **Vízhasználati szolgalmak:**

—talán a legjelentősebb a vízmerítés szolgalmak, amely a szolgáltól telken lévő forrásból, kútból való víznek az uralkodó telekre vitelére ad jogot. A Kúria 3014/1921. számú határozata szerint a kúthasználatra vonatkozó szolgalmi jog magában foglalja a kúthoz vezető út használatára vonatkozó jogot is. Ugyanez a határozat elvi érveléssel mutat rá arra, hogy a szolgalmi jogosítványok mindig

³¹ Szladits (szek): A magyar magánjog V.kötet 533. oldal

megszorítólag és sohasem kiterjesztőleg értelmezhetők.

—ide tartozik még a vízvezetési és az ítatási szolgálat, valamint az ereszjog.

- Építési szolgálatok:

—ablakszolgálat: a szolgáló telek tulajdonosát minden olyan intézkedés abbahagyására kényszerítheti, amely az uralkodó telek tulajdonosát a világosságtól, vagy a levegőtől elzárná. Kiegészítője lehet a kilátási szolgálat, amely épületet nem tételez fel, és rendszerint a szolgáló telek határain túl megfigyelhető látványra irányul.

—Ide tartozik még a pinceszolgálat, akkor, ha a pince bejárata az uralkodó telken van, maga a pince pedig a szolgáló telek alá terjed.

A szolgálat gyakorlása, valamint az uralkodó és a szolgáló telek tulajdonosának jogai és kötelességei szempontjából a legfontosabb elvet talán egy mondatban össze lehet foglalni: „a szolgáló telek lehető kiméltése a szolgálat céljának biztosítása mellett”. A Kúria 5223/907. számú határozata szerint, ha a szolgalmi jog terjedelme szerződésileg nincs szabatosan meghatározva, akkor a szolgalmi jog az ezzel terhelt személyre vagy tárgyra legkevésbé sérelmes módon és terjedelemben állapítandó meg. Ugyancsak a szolgálat terjedelmével kapcsolatos a Kúria 3290/1918. számú ítélete, amely szerint a jog terjedelmét kétség esetén a gyakorlásához fűződő szükségszerűség mérvéhez kell meghatározni, mégpedig az alapításkori szükséglet szerint. Ez az álláspontja Szladitsnak is, de Nizsalovszky szerint a telki szolgálat jellegzetes vonása a rugalmasság és így „a szükséglet kvalitatív azonossága mellett kvantitatív vonatkozásban annak változásaihoz hozzáidomul”. Ez alapján például útszolgálat esetében néhány kóztos diák befogadása még belefér, de szálloda alapítása már nem. Állást foglalni általánosságban nehéz, hiszen mindkettőben van igazság, így az adott eset konkrét körülményei alapján a döntést a „bölcs bíróságra” kell bízni.

A haszonélvezethez hasonlóan, a telki szolgálat megszűnésének sem érinti minden esetkőre témánkat, így ismét csak a minket érdeklő esetekkel foglalkozunk. A Ptk. 170. §.-a szerint a bíróság a telki szolgálat megszűntetheti vagy gyakorlását felfüggesztheti, ha az a jogosult ingatlanának

rendeltetésszerű használatához nem szükséges. Ebből a megszüntetés a gyakoribb és a fontosabb, különbséget kell azonban tenni a szerződésen, valamint a jogszabályon, illetőleg bíróság vagy más hatóság határozatán alapuló szolgálat között. Ez utóbbi eset az egyszerűbb, ilyenkor a döntés azon alapul, hogy a szolgálatra az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükség van-e. Szerződésen alapuló szolgálat esetén, bármennyire is lényeges az előbb említett szempont, nem elégséges a megszüntetéshez. A bírói gyakorlatból (1978. 263. sz. BH., valamint a 1980. 379. sz. BH. együttes vizsgálata alapján) lesűrhető koncepció alapján kizárólag erre nem lehet hivatkozni. A felek ugyanis annak idején a megállapodással létesített útszolgálat szükségességét egyező akarattal állapították meg, így a bíróság csak akkor állapíthatja meg, hogy az átjárási szolgálat fenntartása nem szükséges a jogosult ingatlanának rendeltetésszerű használatához, ha a szerződéskötés óta a körülmények lényegesen megváltoztak. Ez nem más, mint a *clausula rebus sic stantibus*, a Ptk. 241. §-a alapján. Így például az 1980. 379. sz. BH.-ban a bíróság nem szüntette meg a szolgálatot, mert az átjárásra használt felperesi telekrész továbbra is műveletlen füves terület maradt, az alperesek épületeinek megközelítése pedig továbbra is ezen az úton a legcélszerűbb.

II. 4. 4. Értékjogok:

II.4.4.1 Telki teher

Kizárólag ingatlanra vonatkozó korlátozott dologi jog, amelynek fogva a jogosult az ingatlanból visszatérő időszakokban ellenszolgáltatás nélkül szolgáltatásra tarthat igényt. A szolgáltatás teljesítéséért a terhelt telek mindenkor tulajdonosa felel, kizárólag a terhelt telekkel. Keletkezhet jogüggyel, de törvény is keletkeztethet magánjogi jellegű telki terhet, ilyenek

voltak például az 1889 : XXX. t. c.-kel létesített vízszabályozási kölcsönök.

A telki teher jogi természete két problémát is felvet. Az egyik az, hogy egyáltalán tulajdoni korlátozás-e? A korlátok rendszerezésénél mind Villányinál, mind Szladitsnál, mind Kolosvárynál, mind 60 évvel később Lenkovicsnál teljesen világos, hogy a korlátolt dologi jogok a tulajdonjog korlátaiknak tekinthetők. Ezen belül azonban a telki teher esetében az előbb említett korlátolt dologi jogokhoz képest egy jelentős eltérés van, hiszen itt a jogosult nincs közvetlen behatásra jogosítva, így a kötelezettség sem állhat ennek eltérésében, hanem a kötelezettnek *tevéleges szolgáltatásra* irányuló kötelezettsége van. A kérdésre, mint már említettük, Villányi igennel, Kolosváry nemmel felel. A *tevéleges szolgáltatás* jellegéből ered a másik nehézség, hiszen ebből kiindulva Savigny, Sággy és Tóth Lajos a telki teher egészét kötelmi jellegűnek minősíti, Unger és Szladits szerint a telki teher vegyes jellegű, amely esetenként változik is. A legtöbben azonban (pl.: Wolff, Gierke, Almási) a telki teherben tiszta dologi jogot látnak. Ezt támasztja alá az abszolút hatály, valamint az a tény, hogy a kötelezettség nem személyes jellegű, mert a mindenkori tulajdonost kötelezi. Leghelyesebben talán Nizsalovszky jár el, aki szerint nem lehet egyértelmű választ adni erre a problémára, mert a gyakorlatban előforduló telki terhek olyan sokfélék, hogy ezáltal mindhárom irányzat igazolható. A hatályos jogban a telki teher intézménye nem ismert, de mivel több jelentős nyugati jogrendszer (pl.: német) elismeri, és a termőföldtulajdon felértékelődésére figyelemmel de lege ferenda elképzelhető, hogy hamarosan újra szerephez jut.

II/4.4.2 Telekadósság:

Ezen jog alapján a jogosult meghatározott összeg erejéig —hacsak azt neki kellő időben nem szolgáltatják— a terhelt ingatlanból kielégítést kereshet. Az 1927: XXXV. tc. a jelzálogjog egyik alfajaként vezette be, különbség azonban, hogy a telekadósság nem járulékos jellegű jog. Hasonlít a telki teherre is, de két jelentős vonatkozásban eltér: egyrészt tartalmilag csak meghatározott pénzösszeg teljesítésére irányulhat, másrészt a kötelezett csak túrni köteles, hogy a jogosult a követelés tárgyából kielégíthesse magát. Így a telki tehernél említett vitákra nincs szükség, itt a dologi jelleg teljesen egyértelmű. Gazdasági

rendeltetése az, hogy előre biztonságot nyújtson a tulajdonostól különböző jogosultnak valamely szolgáltatás elnyerésére. A telekadóssághoz hasonló értékjog volt a *kézizálogkölcsonügylet*, de tárgya átadott ingó dolog. A hatályos magyar jogban a telekadósság nem szerepel, de lege ferenda itt is érvényesek a telki tehernél kifejtettek.

Az értékjogok közé tartoznak még a *zálogjogok*, amelyek közös jellemzője, hogy annak alapján a jogosult valaki másnak a dologból bizonyos érték erejéig kielégítést kereshet. Itt csak említés szintjén érintjük őket, aminek az oka nem az, hogy nem tulajdoni korlátok, vagy csak csekély jelentőségűek, hanem éppen ellenkezőleg: a rájuk vonatkozó szabályozás terjedelme és *jelentősége* nem teszi lehetővé rövid bemutatásukat, inkább egy hasonló terjedelmű másik tanulmány tárgyai lehetnek.

II.5. A II. rész lezárása

A tételes jogi szabályok ismertetése, illetve a különböző korszakok bírói gyakorlatának tárgyalása során minden egyes vitás kérdésnél leírtam saját álláspontomat, így ezek megismétlésétől a dolgozat adott részének vonatkozásában eltekintenek. Amit összegző lezárásként el lehet mondani: talán az eddig kifejtettekből is kiderül: a tulajdonjog magánjogi korlátozásai szempontjából egyértelműen nem lehet lándzsát törni se a korábbi, se a mostani szabályozás mellett. Mivel a jog elsődleges rendeltetése szerint társadalmi életviszonyokat szabályoz, ezek pedig folyamatosan változnak, ezért túlzott mértékben egy jövőre irányuló szabályozás szemszögéből nem lehet egy 70 évvel ezelőtti, hatályba sem lépett törvényjavaslatra hivatkozni. Az Mtj.-nek azonban nagy előnye, hogy számos tétele és intézménye 50 év bírói gyakorlatában gyökeredzik. A helyenkénti túlzottan kazuisztikus szabályozás ellenére a logikus és ma is korszerű szabályokat újra figyelembe kellene venni, mert ahogy a dolgozatban is láttuk, elég gyakran előfordul, hogy egy ma jelentős probléma a régi jog segítségével megoldható.

III rész: A tulajdon korlátozásának és védelmének alkotmányos kérdései

III/1. A tulajdon alkotmányos védelmének és korlátozásának általános kérdései és a jelenlegi szabályozáshoz vezető folyamat bemutatása

Számtalan érdekes elméleti és gyakorlati kérdést vet fel ez a téma,

egyrészt a tulajdonjog jogintézményének speciális jellege, másrészt pedig az Alkotmány szerkezete miatt. Az Alkotmány ugyanis történeti okokból nem egy egységes tulajdon-konceptióból indul ki, hanem a 9.§-tól a 13. §-ig különféle aspektusokból rendelkezik a tulajdonjogot illetően. Az Alkotmány szerkezetéből adódik egy másik érdekes kérdés is, hiszen a tulajdonjog nem az alapvető jogokat és kötelezettségeket tartalmazó XII. fejezetben szerepel, hanem az elsőben. E miatt az elhelyezés miatt azonban nem lehet a tulajdonjog alapjog jellegét kétségbe vonni, hiszen az alkotmányozás története egyrészt megerősíti az alapjogi minőséget, másrészt pedig a régebbi felfogás szerint a társadalmi és gazdasági rend alapjait az első fejezet tartalmazza, a tulajdonjog pedig kétségtelenül ide kell, hogy tartozzon. Ezek az indokok tehát sokkal inkább megerősítik, mintsem cáfolnák a tulajdonjog alapjogi jellegét.

Az alkotmányozás történetét vizsgálva egyértelműen meg lehet állapítani a tulajdon alkotmányos védelmét. A gondolatmenet kiindulópontjaként abból a történelmi tényből kell kiindulni, hogy a XVIII. és XIX. századi alkotmányozási törekvések legfőbb motorja az akkoriban felfelé törekvő polgárság volt. Az általuk képviselt gazdasági liberalizmus, a felvilágosodás filozófiája erőteljesen szembehelyezkedett a tulajdonnak a politikai hatalom eszközeként való szerepével. A tulajdon jelentőségét a polgárság számára leginkább kettős garancia jellege adta: a polgárok tulajdona egyrészt az államhatalom (az adott történelmi relációban leginkább az abszolutizmus) legfőbb korlátja, másrészt pedig az egyéni szabadság, az önmegvalósítás legfontosabb eszköze. Bár tulajdonképpen ha az összefüggések mélyére nézünk, megállapíthatjuk, hogy a tulajdon nem csak eszköz, hanem lényegében az imént említett szabadság és önmegvalósítás előfeltétele. A polgárság a magántulajdon védelmét saját politikai és társadalmi pozíciójára alapozta, és az imént említett szembehelyezkedés miatt a tulajdonhoz való jogot az élethez és a szabadsághoz való jog mellé felvette az alapjogok katalógusába. Már Locke is azonosította a tulajdont a szabadsággal, legalábbis abban a tekintetben, hogy tulajdonon életet és szabadságot is értett: „Életük, szabadságuk és birtokaik kölcsönös megőrzése, amelyet én a tulajdon általános néven említek.”³² . A feltörekvő

³² idézi: Sajó András: Gazdaság és jog kapcsolata jogelméleti nézőpontból 1989. 162. oldal

polgárság ideológiájában is nagyon szoros volt a kapcsolat a tulajdon és a szabadság között, hiszen kölcsönös függőségi viszony létezett a két kategória között, a tulajdonra úgy tekintettek, mint arra a jogintézményre, ami polgári szabadság alapvető tartalmát adja meg. Leisner megállapítása találóan rávilágít az összefüggésre: „a küzdelem a jogért az elmélet, a küzdelem a tulajdonért a gyakorlat. A tulajdon garantálása nélkül a polgár számára csupán haszontalan szabadságok maradnak, Diogenész szuverenitása.”³³

A francia forradalmat és az imént fejtegetett eszmeáramlat megjelenését követő, különböző időszakokra vonatkozó hazai szakirodalmat megvizsgálva megállapítható, hogy a magyar gondolkodásba is bekerült a szabadság és a tulajdon közötti szerves összefüggés. Ennek alátámasztására néhány gondolatot csatolnék:

Kölcsey Ferenc közös érdekről beszél, amelynek feladata, hogy a társadalom tagjait egyformán kösse a hazához. Ezen érdek definiálását Kölcsey két szóval teszi meg: szabadság és tulajdon.

Deák Ferenc szerint a szorgalom két legfontosabb rugója a szabadság és a tulajdon. Állítása szerint csak két erő köti biztosan a népet a honhoz és a törvényhez: ezt a két erőt Deák ugyancsak a szabadságban és a tulajdonban találja meg.

Vajda Péter a szabadságon olyan jogos állapotot ért, amelyben az emberek vagyont gyűjthetnek, és ezt vagyont belátásuk szerint használhatják. Mindezek alapján megállapítható, hogy a tulajdon védelme alkotmányos szintre emelésének igénye a tételes jogon túlmenően az elméletben, illetve a társadalom gondolkodásában egyaránt kívánatosnak volt tekinthető. Így az ellentétes érdekek mérlegelését végző jogalkotó ezúttal viszonylag könnyebb helyzetbe került, hiszen nagyon sok szempont mutatott egy irányba.

A tulajdon szabadságának alkotmányos szintre emelése még egy szempontból volt jelentős a polgárság számára: felszámolta jelen értekezés bevezető részében a tulajdon korlátozásának általános kérdései között már érintett osztott tulajdont. Ez ugyanis a polgárság fejlődésének útjában állt, mert a feudális rendszerhez kötődött, a hűbérúr és a hűbéres viszonyának jogi dogmatikai leképezése volt. A hűbérúr és hűbéres viszonya a gazdasági és

³³ idézi: Menyhárd Attila: A tulajdon alkotmányos védelme 25. oldal

társadalmi alá- fölérendeltséget is biztosította, ezáltal pedig nem lehetett pusztán tulajdonjogviszonynak tekinteni. Így a földtulajdon nem a tulajdon szabadságát hordozta, hanem éppen ellenkezőleg: politikai uralmat közvetített. Az osztott tulajdon megszüntetésével és a tulajdon szabadságának garantálásával sikerült tehát felszámolni ezt a politikai uralmat közvetítő funkciót: ehhez azonban szükség volt a tulajdon védelmének alkotmányos szintre emelésére. Történelmileg az egyik jelentősebb dokumentum, amely általános jelleggel deklarálta a tulajdon védelmét az 1789 augusztus 28.-án kiadott Emberi és Polgári Jogok Nyilatkozata, amelynek 17. cikkelye kimondja, hogy a tulajdon az ember sérthetetlen és szent joga, amelytől senki nem fosztható meg, kivéve ha a közjó alapján a törvény az elvonást kifejezetten lehetővé teszi és az elvonás fejében megfelelő kárpótlást biztosítanak. Ezen kiindulópont alapján került be a tulajdon védelmére vonatkozó jog a későbbi jelentősebb kódexekbe és alkotmányokba, így például a Weimari Alkotmányba.

A Weimari Alkotmány vonatkozó rendelkezései több szempontból is jelentősek, témánk szempontjából azonban rendkívüli fontossággal bírnak. A rendelkezések konkrét elemzése előtt mindenképpen azt a társadalmi folyamatot kell bemutatni, aminek eredményeként érzékelhető némi változás a Weimari Alkotmány koncepciójában a korábbiakhoz képest. A feudális abszolutizmus ellen fellépő, a fentiekben részletezett, túlzott mértékben liberális tulajdonfelfogás beleesett abba a hibába, hogy azt gondolta: a rossz elleni fellépést a másik véglet létrehozatalával lehet a leghatékonyabban elérni. A tulajdon teljes szabadságát valló eszmerendszer mögött azon filozófiai tézis állt, hogy a tulajdonnak nem egyszerűen az a feladata, hogy kiküszöbölje az alattvalókról (akikből a kor filozófiájának hatására polgárok lettek) gondoskodó, közhatalmat képviselő autoritásokat. Ezen túlmenően azt sem szabad eltérni, hogy az állam beleszóljon a tulajdonjog gyakorlásába, még akkor sem, ha ezt a közérdekre hivatkozva szeretné megtenni. A dolgozat bevezető részében az „enyém-tied-mienk” modell és társadalmi környezete bemutatásával leírtam ezen megközelítés általános hibáit, így ezek megismétlése nélkül csak utalnék az ott kifejtettekre. Ezeken túlmenően a tulajdon védelmének (és korlátozásának) alkotmányos kérdéseit megalapozó filozófiai eszméáramlatok és társadalmi folyamatok alapján könnyű belátni,

hogy a túlzott mértékben liberális tulajdonfelfogás arra vezetett, hogy az egyenlőtlen tulajdonok versenyének (lényegében szabadversenyének) következtében szélsőséges tulajdon(os)i egyenlőtlenség alakult ki. Ez pedig a feudális vagyoni különbségek továbbéléséhez vezetett, és így kialakult a kevesek koncentrált magántulajdona, ami „éppen olyan totális és autonómia ellenes hatalmat jelentett, mint az állam.”³⁴ Így a liberális eszmerendszer által a tulajdon fogalompárjává vált szabadság sérült, hiszen újfent bebizonyosodott Locke állításának igazsága, mely szerint a hatalom legfőbb korlátja a polgárok tulajdona, az abban megtestesülő gazdasági, anyagi erő. A tulajdon kevesek kezében való koncentrálódásának szükségszerű velejárója, hogy a társadalom széles tömegei kívülrekednek a tulajdonon, így pedig szabadságról sem beszélhetünk, épúgy nem a tulajdon nélküli egyes embercsoportok, mint ahogy a társadalom egésze vonatkozásában sem. Mindezekhez járul még az általános gazdaságelméleti tétel, mely szerint a nagyobb méretű tulajdon szaporulata révén képes tovább növelni önmagát, és az így szükségképpen keletkezett gazdasági erőfölénye segítségével képes a kistulajdonosok felszámolására. Ezzel pedig a szabadság melletti másik liberális alapeszménynek, az egyenlőségnek az elvi deklarációkon túlmenő gyakorlati vonatkozásai tekintetében el lehetett mondani, hogy még a lehetősége sem valósult meg. Teljes mértékben elfogadható Anatol France gondolata, aki szerint „a törvények fenséges egyenlősége egyaránt megtiltja gazdagnak és szegénynek, hogy a híd alatt háljon, az utcán kolduljon és kenyeret lopjon.”³⁵ Jean-Paul Marat kérdése ugyancsak hűen tükrözi a túlzott mértékben liberális tulajdonfelfogás hátrányos hatásait: „Mit nyertünk azzal, hogy megsemmisítettük a nemesek arisztokráciáját, ha helyettesítettük azt a gazdagok arisztokráciájával?”. Marat költőinek mondható kérdése egyébként abban a történelmi szituációban fogant meg, amikor 1791-ben a gazdasági szabadságra hivatkozva betiltották a céheket és a híres Le Chapelier-féle törvénnyel megtiltották a munkások szervezkedését érdekeik védelmében.

A fenti folyamatot észlelték a társadalom tagjai és a társadalomtudományok művelői is, és nem volt nehéz rádöbbenniük vágyaik, amelyek eszközeként szolgált a liberális tulajdonfelfogás, és a valóság közötti

³⁴ Sólyom László: Polgárjog és polgári jog (In: Jogtudományi Közlöny 1984/12. sz.)

³⁵ idézi: Lenkovich Barnabás: A tulajdon társadalmisítása és magánosítása 6. oldal

különbségre. A problémára felvetett megoldások közül a legjelentősebb az utópista, a radikális kommunista, illetve a szociális megközelítés. A tulajdon korlátozásának alkotmányos kérdései, illetve ezek egyik legfontosabb vonatkozását tételeken is alátámasztó Weimari Alkotmány szempontjából utóbbi tekinthető a legjelentősebbnek, így ezzel foglalkozom részletesen, a két másik irányzatra csak a teljesség kedvéért térek ki, a legfontosabb gondolataikat ismertetve.

Az utópista elmélet puritán egyszerűsége épült, faluközösségekben gondolkodtak, ahol a létfenntartáshoz szükséges javakat közösen termelik meg és egyenlő mértékben osszák el, így valósítva meg az egyenlőséget. A radikális kommunisták a hatalom erőszakos megdöntésében gondolkodtak, és ezt követően a tulajdon államosításában, még hozzá oly módon, hogy a társadalmisított tulajdon jogosult pozíciójába egyetlen -polgári jogi értelemben vett- személy, a szocialista állam került, akivel szemben a társadalom tagjai kívülállóként kötelezettek voltak. A tulajdonosi egyenlőséget tehát úgy hozta létre ez az irányzat, hogy az egész társadalmat kirekesztette a tulajdonjogból, így az állam és a társadalom között keletkezett szakadék kialakulásával a tulajdon nélküliek „tulajdonjogának” egyenlősége alakult ki.

A kissé szelíd és helyenként a realitásoktól távol álló utópista gondolkodásmód és az erőszakra építő, radikális kommunista irányzat között helyezkedik el a harmadik irányzat, amely a tulajdonjog alkotmányos szabályozására és korlátozására oly jelentős hatást gyakorolt. Az eszmei táptalajt lényegében a munkásmozgalom mérsékeltebb irányzatai jelentik, amelyek törvényes eszközökkel próbáltak helyzetükön javítani. Eleinte a tőketulajdon és a munkaerőtulajdon egyesítéséből előálló jövedelem igazságosabb elosztásáért folyt a harc, aztán hasonló jellegű folyamat indult meg, mint amikor a feudalizmus bomlása idején az egész társadalmat átható erővé vált a felvilágosodás eszmei irányzata. Az egyenlőtlen küzdelem miatt ugyanis a szociális feszültség már odáig fokozódott, hogy nemcsak a széles tömegek, hanem a politikai-hatalmi elit alsóbb soraiban is negatív reakciót váltott ki. Így (gyakorlatilag a legfelsőbb elitet leszámítva) szinte egész társadalmat áthatották a szociális eszmék és ezen eszmék jogalkotásra gyakorolt hatásaként jelent meg a szociális jogalkotás. A cél nem a magántulajdonra épülő gazdasági és társadalmi rendszer alapjainak megbontása volt, nem a

tulajdoni viszonyok kiegyenlítését célozták, hanem a jövedelmek viszonylagos kiegyenlítését, és a gyengék, elesettek védelmét szerették volna elérni. Társadalomformáló szerepe miatt mindenképpen ki kell emelni XIII. Leó pápa Rerum Novarum kezdetű enciklikáját, amely az állam egyik legfontosabb feladatának tekintette a munkások kimentését „azoknak a telhetetlen embereknek a zsarnokságából, akik haszonéhségükben az embert élettelen tárgyként kezelik és mértéket nem ismerve kizsákmányolják”. Ezeken a gondolatokon nyugszik tehát a tulajdon védelmének és korlátozásának alkotmányos szabályaira jelentős hatást gyakoroló szociális állam, amely nem szembeszáll a szabad tulajdon-szabad polgár- szabad társadalom alapján álló liberális felfogással, hanem annak hibáit próbálja meg kijavítani. Bármilyen kiegyenlítést célzó szabályozás azonban szükségképpen állami beavatkozást kíván meg, amennyiben azonban ez a szükséges mértéket nem lépi túl, akkor nem egyszerűen megengedhető, hanem a fent részletezett negatív hatások ellensúlyozása végett egyenesen kívánatos. Bármilyen állami beavatkozás pedig szükségképpen a tulajdon liberális értelemben vett teljes szabadságának korlátozását kell, hogy maga után vonja. Így ez a tétel áll a szociális szempontból történő állami beavatkozásra is. Nem szabad azonban megfeledkezni arról, hogy a tulajdon szociális kötöttsége egy bizonyos határon túl problémát is okozhat. A szociális kötöttségnek, mint a tulajdonhoz való jog egyik korlátozási lehetőségének csak addig a határig van értelme, amíg van mit korlátozni. Ha ez a kötöttség totálissá válik, akkor megszűnik a tulajdon, és a szociális kötöttség „egy alkotmányellenes tulajdonelvonás fűgefalevelévé silányul.”³⁶

Ezt a szociálisan kötött tulajdon-fogalmat juttatta kifejezésre a Weimari Alkotmány 153.§.-a. expresszis verbis kimondva, hogy „a tulajdon kötelez”. A Weimari Alkotmány tulajdonvédelmi rendelkezéseinek középpontjában a kisajátítás állt és ez igen komoly korlátot jelentett a tulajdonos számára, hiszen ez azt jelentette, hogy amennyiben a tulajdonba való beavatkozást nem tudták a kisajátítás fogalmi körébe bevonni, akkor a tulajdonosnak azt el kellett tűrnie. Nem volt tehát lehetőség arra, hogy a jogszabályok alkotmányosságát a tulajdon alkotmányos védelmének általános szabálya alapján vizsgálják felül. A bírói

³⁶ Vörös Imre: A tulajdonhoz való jog és az önkormányzatok 60. oldal

gyakorlat észlelte ezt a problémát, ami bizonyos életbeli szituációkban azért volt jelentős, mert oly mértékben korlátozta a tulajdonost, amelyet a különböző érdekek összemérését végző bírók túlzottnak találtak. Ezért a Reichsgericht kiterjesztette a kisajátítás fogalmának értelmezését: nem feltétlenül követelte meg, hogy a tulajdon korlátozásának legyen kedvezményezett alanya, hanem az alkotmányos tulajdonvédelem körébe -amennyiben a konkrét szituációban ez szükségesnek mutatkozott- bevonta a tulajdoni korlátozásokat is. A Weimari Alkotmány vonatkozó szabályai nyomán jelent meg a bírói gyakorlatban az a kitágított értelmezés, amely a későbbi korszakok (így a jelenlegi is) gyakorlatára is jelentős hatást gyakorolt: a védelem körét a földtulajdonról és az annak körébe vonható dologi jogokról kiterjesztették a polgárok egyéb vagyoni értékű jogaira. A kérdésről részletesebben a jelenlegi magyar gyakorlat, illetve az Emberi Jogok Európai Egyezményének gyakorlatának elemzése során írok majd. A Grundgesetz tulajdon védelmével foglalkozó 14. cikkelye dogmatikailag fordulatot jelent, de gyakorlatilag nem, mert ugyan megváltoztatta a tulajdon védelmének alkotmányos szerkezetét azzal, hogy annak középpontjában immáron nem a kisajátítás áll, de gyakorlatilag ezzel nem csinált mást, mint a bírói gyakorlat jogalkotás felé történő szignalizációjára reagálva tételes jogi erőre emelte a Weimari Alkotmány 153. cikkelyének alkalmazása során a gyakorlatban végbement fejlődést. Fenntartotta ugyanakkor annak deklarálását, hogy a tulajdon kötelez is. Ahogy említettem, a gondolatmenet adaptálható a magyar viszonyokhoz is, bár a magyar Alkotmány tételesen nem rögzíti, hogy a tulajdon kötelez is. A Magyar Köztársaság Alkotmányának témánk szempontjából releváns rendelkezései „csak” annyit mondanak, hogy a Magyar Köztársaság biztosítja a tulajdonhoz való jogot (13.§. (1) bekezdés) és, hogy tulajdont kisajátítani csak kivételesen, közérdekből, törvényben szabályozott esetben és módon, teljes feltétlen és azonnali kártalanítás mellett lehetséges. (13.§: (2) bekezdés). Ennek ellenére szinte valamennyi, tulajdon korlátozásával foglalkozó alkotmánybíróági határozatból ez csendül ki, és tartalmilag vitathatatlan a magyar viszonyok tekintetében is. Közvetve azért a magyar Alkotmányból is le lehet vezetni a tulajdon szociális kötöttségét az Alkotmány preambulumaának segítségével,

amely utal a szociális piacgazdaságot megvalósító jogállamba való átmenetre.³⁷

III/2 A polgári jogi és az alkotmányjogi tulajdon

Ahhoz, hogy a tulajdon alkotmányos korlátaival behatóbban foglalkozhassunk, a tulajdonjog alkotmányjogi és polgári jogi fogalma közötti eltéréseket és az ebből adódó következményeket kell tisztázni. Ez természetesen nem egy egyszeri hirtelen váltás, hanem egy hosszú folyamat eredménye volt. A jelentős német hatás miatt és a kérdésnek a német jogirodalomban és bírói gyakorlatban való igen alapos kidolgozására tekintettel érdemes egy német kitekintést tenni, hiszen a kétfajta tulajdonfogalom különbözőségére vonatkozó elméleti megállapítások a magyar szabályozás és gyakorlat tekintetében is fennállnak és hasznosíthatók. A német alkotmánybíróság is szembesült ugyanis a polgári jogias abszolút tulajdonvédelmi igények és a Grundgesetz Art 14. §. (2) bekezdése szerinti szociálisan kötött tulajdon konfliktusával. Elméletileg is igazolható a gyakorlat által is jelzett különbség: ahogy az értekezés elején, a bevezető résznél általános jelleggel leszögeztük, a magánjogi értelemben vett tulajdon tulajdonképpen jogalanyokat megillető jog, így csak jogalkotói döntésként lehet meghatározni, az tulajdon, amit a jogalkotó annak minősít. A tulajdon alkotmányos fogalmát azonban szükségképpen az alkotmányból lehet levezetni. Könnyű belátni, hogy a tulajdont védő alkotmányos szabály értelmezhetetlenné válna az alkotmányból levezethető tulajdon-fogalom nélkül. Ebben az esetben ugyanis nem lehetne meghatározni, hogy a jogalkotót milyen kötelezettségek terhelik a tulajdonhoz való jog alkotmányos biztosításának követelménye alapján. Ebből az is következik, hogy a magánjogi tulajdonfogalmat az alkotmányos értelemben vett tulajdonnak kell alárendelni, mert ellenkező esetben az alkotmányos kontrollnak nem lesz alapja. A fentiek alapján nyilvánvaló, hogy önmagához nem lehet mérni egy jogintézményt, így a két kategória teljesen elméletileg sem eshet egybe.

³⁷ Balogh Zsolt: Alkotmány Komm. 265. oldal

A tulajdon szociális kötöttségéről és a polgári jogi, valamint az alkotmányjogi tulajdon különbözőségéről értekezik Konrad Hesse az 1988-ban írt, *Grundzüge des Verfassungsrechts der Bundesrepublik Deutschland* című tanulmányában: a szerző megállapítja, hogy ma már nem lehet kizárólag a magántulajdonról, mint a polgári jogi tulajdon alkotmányjogi kontextusban túlhaladott intézményéről beszélni, mert a szociális jogállamban a magántulajdon az állami „*Daisensovorge und Fürsorge*” szolgáltatásainak hálójába van beillesztve. Hesse arra a következtetésre jut, hogy a tulajdonra vonatkozó alkotmányos garancia tárgya már nem azonos a polgári tulajdonjoggal. Álláspontja szerint az alkotmányos garancia szempontjából a vagyoni értékű jogok a dolgokkal azonosnak tekintendők, akárcsak a vagyoni értékű közjogi természetű igények. Ezek a jogok ugyanazt a funkciót töltik be, mint korábban a dolgokra vonatkozó tulajdonjog.

Az iménti elméleti fejtegetések, valamint Hesse megállapításai megjelennek a német *Bundesverfassungsgericht* gyakorlatában is : a *Bundesverfassungsgericht* megoldásával a fentieknek megfelelően elválasztotta a polgári és alkotmányjogi tulajdonfogalmat, és megállapította, hogy tárgyak sem lehet azonos: az alkotmányos tulajdonfogalom nem korlátozódhat a tulajdon polgári jogi tárgyaira. Az alkotmányosan védett tulajdon tárgyai vonatkozásában három csoportot lehet felállítani: az első kategóriába az ingók tartoznak, a másodikba azok a javak, amelyek lényegükben körülhatárolhatók, ilyenek például az ingatlanok. A helyzet itt minden szempontból egyszerűbb, hiszen egyrészt ezeket a kategóriákat felöleli a polgári jogi tulajdonfogalom is, és közös jellemzőjük, hogy bármilyen korlátozás ténye elegendő ahhoz, hogy a szabályt alkotmányossági tesztnek vessék alá. A harmadik kategóriába azok a javak tartoznak, amelyeknél először a jognak kell konkrétan őket meghatározni, mert csak a jogalkotó által történő tartalmi meghatározást követően kerülhetnek az alkotmányos tulajdonfogalom tárgyi köre alá. Ide tartoznak például a szellemi alkotások vagy a követelések és ezek alkotmányjogi tulajdonfogalom alá sorolásával szükségszerűen tágul az alkotmányjogi tulajdonfogalom a polgári jogihoz képest. A kérdésről részletesebben a magyar Alkotmánybíróság vonatkozó határozatainak tárgyalása és értékelése során szólok majd. Ezeken túlmenően a *Bundesverfassungsgericht* kimondta azt is, hogy a tulajdon

garanciája nem lehet a szükséges reformtörvényhozás akadálya, a törvényhozónak nemcsak az a választása van, hogy a korábbi szabályozáson alapuló alanyi jogokat vagy érintetlenül hagyja vagy kisajátítja, hanem át is alakíthatja az egyéni jogviszonyokat anélkül, hogy ezzel a tulajdon biztosítékait sértené.

Az alkotmányos és a polgári jogi tulajdon jellegét és szerkezetét tekintve annyiban hasonló, hogy mindkettő középpontjában a kizárólagosság áll: csak míg a polgári jogi tulajdon a tulajdonoson kívülálló valamennyi egyéb személy vonatkozásában, addig az alkotmányos értelemben vett tulajdon az állammal szemben biztosítja ezt a kizárólagosságot: ezáltal tehát a tulajdon nemcsak a kívülálló személyek, hanem az állam beavatkozásával szemben is védett. A német jogi terminológia ezt az állammal szembe fennálló, a tulajdonos jogi pozíciójába való beavatkozás elhárítására vonatkozó közjogi igényt *Abwehrspruch*-nak nevezi. Lényegében ez azt jelenti, hogy az alkotmány tulajdont védő rendelkezései nem magánjogi jogot alapítanak, hanem a személyeknek az állammal szembeni szabadságát biztosítják. Leisner ezt úgy fogalmazza meg, hogy a „tulajdonos polgárnak közjogi alanyi joga van ahhoz, hogy magánjogi alanyi joga legyen.”³⁸ Leisner ebből kiindulva beszél a dolgon fennálló tulajdonjoggal, mint a polgári jog intézményével szemben alkotmányjogi jog-tulajdonról (*Rechts-Eigentum*).³⁹ Leisner megfogalmazása és eszmefuttatása jól érzékelteti, hogy az alkotmányos és a polgári jogi tulajdon közti további különbség a jellegüket tekintve is van: míg a polgári jogi tulajdon a harmadik személyek behatolásának kizárására irányuló negatív vonatkozásokon túlmenően döntően pozitív jellegű, az árutulajdonosi triász három elemében, a birtoklásban, a használatban és a rendelkezésben realizálódik, addig a tulajdonhoz való jog alkotmányjogi értelemben semmilyen vonatkozásban nem pozitív feljogosítottság valamire, hanem „negatív státuszvédelem”.⁴⁰ Vörös Imre hasonló gondolatmeneten alapuló, a lényegét igen jól kiemelő meghatározása szerint a tulajdonhoz való jog alkotmányos értelemben az állam jogalkotás révén történő beavatkozását főszabályként elhárító alkotmányjogi

³⁸ idézi: Menyhárd Attila i.m 25. oldal

³⁹ Leisner: *Eigentum in: Handbuch des Staatsrecht Heidelberg* 1027. oldal

⁴⁰ Leisner: i.m 1025. oldal

parancs, amely a tulajdonhoz való jogból adódó státusz zavartalan élvezetét biztosítja.⁴¹

A fent kifejtettekre tekintettel egyértelműen összegezhető, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem az államra ró kötelezettséget, amelynek legalább két irányban kell, hogy eleget tegyen az állam: egyrészt tulajdont védő jogalkotás útján, másrészt pedig az így felállított szabályok betartatásával. A jogalkotás útján való védelmet nevezi a szakirodalom intézményi garanciának, ennek a lényege, hogy az állam a tulajdonjogot, mint jogintézményt a megfelelő jogszabályi környezet megteremtésével garantálja. azzal, hogy megalkotja a tulajdonjog, mint jogintézmény létét, működőképességét és a tulajdonos számára való használhatóságát garantáló normákat.

A hasonló jogszabályi és társadalmi környezetre tekintettel német konfliktus a korlátozható és az abszolút tulajdon között nálunk is felmerült. Az önkormányzatok, szakszervezetek pártok 1991-ben több alkalommal azzal támadták a törvényeket, hogy azok tulajdonjoguk részjogosítványait korlátozzák vagy vonják el. Szerintük a tulajdon lényeges tartalmát a birtoklás használat, rendelkezés részjogosítványok jelentik, és mivel az Alkotmány 8. §. (2) bekezdése szerint alapvető jog lényeges tartalmát törvény sem korlátozhatja, ezért az ilyen rendelkezéseket tartalmazó törvények alkotmányellenesek. Az Alkotmánybíróság szerint azonban csak az élethez és emberi méltósághoz való jog abszolút, minden más alapjog elvileg korlátozható, a tulajdon pedig éppen alkotmányos szabályozása alapján különösen. Az ismertetett logikai ösvény alapján született meg a polgári jogi és alkotmányjogi tulajdon különbségéről értekező 64/1993. (XII.22.) AB. határozat, amely szerint az alkotmányi tulajdonvédelem köre és módja nem követheti a polgári jogi fogalmakat, mert az alkotmányi védelem kulcsfogalmainak, a szükséges és arányos korlátozásnak, valamint a tulajdon lényeges tartalmának nincs polgári jogi megfelelője. A tulajdonjog részjogosítványai, a birtoklás-használat-rendekezés triász, amelyek még a polgári jog szabályai szerint sem mindig a tulajdonost illetik, nem azonosíthatók a tulajdonhoz való jog alkotmányi védelmet élvező lényeges tartalmával. A polgári jogi negatív és abszolút jelleget pedig nem lehet átvinni az alkotmányjogba, mert a negatív jelleg minden

⁴¹ Vörös Imre: A tulajdonhoz való jog és az önkormányzatok 55. oldal

szubjektív alapjognak is a sajátja, az abszolút védelem viszont kizárólag az élethez és emberi méltósághoz fűződő jogot illeti meg.

A határozatból megállapítható, hogy alkotmányjogi tulajdonvédelem mindig konkrétan vetődik fel, egyrészt, mert az alapjogként védett tulajdon tartalmát a mindenkor alkotmányos közjogi és magánjogi korlátokkal együtt kell érteni, másrészt pedig a tulajdonba való beavatkozás alkotmányossága mindig csak a tulajdon alanyától, tárgyától, funkciójától és a korlátozás módjától, illetőleg a korlátozással elérni kívánt céltól függően érhető el. Vörös Imre szerint ez a fajta értelmezés jogbizonytalanságot eredményez, mert a tulajdonos nem tudhatja előre, hogy mely esetekben fogja az Alkotmánybíróság a dolog állagát védeni és mely esetben csak az értéket. Álláspontja szerint ez a megoldás az Alkotmány 2. §. (1) bekezdése alapján az Alkotmánybíróság által a jogállamiságból levezetett jogbiztonság alkotmányos igényébe ütközik. Mindkét álláspontban van igazság, Vörös Imréé merevebb, de érveit szerintem nehéz cáfolni, a többségi állásfoglalás pedig egy rugalmasabb, de a szabályok és betűjén és szellemén belül maradó megoldást tesz lehetővé.

A határozatból az is kiderül, hogy az Alkotmánybíróság a tulajdonjogot, mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi alapját⁴² részesíti alapjogi védelemben. Az alkotmányos védelemnek úgy kell követnie a tulajdon társadalmi szerepének változását, hogy közben ezt a védelmi funkciót elláthassa. Amikor tehát az egyéni autonómia védelméről van szó, az alapjogi tulajdonvédelem kiterjed a tulajdon egykori ilyen szerepét átvevő vagyoni jogokra, illetve közjogi alapú jogosítványokra is (pl.: társadalombiztosítási igények). E tekintetben tehát az alkotmányjogi tulajdon tágabb, mint a polgári jogi. Másrészt viszont a tulajdon szociális kötöttségei a tulajdonosi autonómia messzemenő korlátozását alkotmányosan lehetővé teszik, ezáltal pedig e tekintetben szűkebb az abszolút és negatív polgári jogi tulajdonjognál. A polgári jogi tulajdonjognak ugyanis nem kell tükröznie a tulajdon funkcióváltozásait, megmaradhat időtlen, klasszikus állapotában és feltétlenségében. A tulajdonvédelem dinamikáját képező alkotmányi

⁴² Az egyéni cselekvési autonómia anyagi megalapozása és garantálása volt a tulajdonjog eredeti, klasszikus funkciója, de ezt a szerepet az átalakulás folyamán más jogintézmények vették át. Ezek között kitüntetett szerepük van a személyiségi jogoknak, amelyek az autonómiát immáron anyagi hordozó nélkül, a szabályozás által biztosítják.

tulajdonvédelemnek azonban reagálni kell a változásokra. Vörös Imre álláspontja szerint a birtoklás-használat-rendelkezés triász alkotmányossági vetülete nem tekinthető egyszer és mindenkorra adottnak, mert a társadalmi-gazdasági-jogi változás időről időre szükségessé teszi a tartalom felülvizsgálatát.⁴³ Álláspontja szerint az alkotmánybíróági eljárás esetjogi jellegéből adódóan ennek nem is szabadna különösebb nehézséget okozni. Az alkotmányos értelemben vett tulajdonjog aktuális és potenciális tartalmát egyebek között attól teszi függővé, hogy a kibontakozó szociális piacgazdaság milyen új intézményekkel gazdagítja a tulajdonhoz való alkotmányos alapjogot. Példája szerint idetartozhat adott esetben a lakbérhozzájárulás, illetve a beteg családtag ápolásához kapott betegápolási hozzájárulás. Mindezekre tekintettel Vörös Imre a triászt nem tekinti lezártnak, csak a fejlődés jelenlegi szakasza adekvát leképezésének. Ha összevetjük ezt az értelmezést a magyar és a német Alkotmánybíróság gyakorlatával, illetve az Emberi Jogok Európai Egyezménye tulajdonjog védelmével és korlátozásával kapcsolatos gyakorlatával (amelyet a következő részben tárgyalok részletesen), akkor megállapíthatjuk, hogy -a szerző és a magyar alkotmánybíróági gyakorlat közti néhány nézetkülönbség ellenére- megalapozott. Jónéhány olyan jogintézményt is a tulajdonjog tartalmának védernyője alá von az Emberi Jogok Európai Bírósága, amelyek korábbi időszakokban, a társadalmi fejlődés akkori állapotában aligha tartozhattak volna oda, a jelenlegi társadalmi viszonyok között azonban -a tulajdonjoghoz hasonló funkciót betöltve- a bíróság megítélése szerint ott a helyük. A teljesség igénye nélkül ebbe a kategóriába sorolható bizonyos esetekben a bérleti díj vagy az ügyfélkör. Ebből kiindulva abszolút nem lehet kizártnak tekinteni, hogy a társadalmi-gazdasági fejlődés jövőbeli szintjén olyan intézmények is a tulajdon alkotmányos értelemben vett tartalmának fogják integráns részét képezni, amelyek jelenleg még nincsenek is vagy ha már léteznek, akkor pedig semmiképpen nem sorolhatók a tulajdonjogba. Az iménti fejtegetéseim alapján egyetértek tehát azzal a megállapítással, mely szerint a jelenlegi tartalom csak a fejlődés jelenlegi szintjének leképezését jelenti.

⁴³ Vörös Imre: i.m. 63. oldal

Annak alátámasztására, hogy az Alkotmánybíróság a tulajdon jellegzetességeinek meghatározásánál az említett német hatáson kívül mennyiben támaszkodott a klasszikus magánjogra, egy 1942-es, tehát 7 évvel egyáltalán az Alkotmány megalkotása előtti idézetet csatolnék Kolosváry Bálinttól: "...a tulajdonjog tartalmát a benne foglalt hatalmasságok felsorolásával tüzetesen megállapítani nem lehet, mert ezt a tartalmat a tulajdonnal járó korlátozások esetenként másképp alapítják..."⁴⁴ Sok kommentárt megítélésem szerint ez nem igényel, mert a számtalan eddigi példa mellett talán még fokozottabban igazolja a klasszikus magánjog tanainak hasznosságát az egyes jogintézmények értelmezése körében. Ahogy a példa mutatja, még olyan kategóriában (alkotmányos tulajdonvédelem) is fel lehet használni, ahol –Alkotmány hiányában– a kapocs a jelenlegi és az akkori viszonyok között csak közvetett.

Hesse elméletében, a német gyakorlatban és a 64/1993. (XII.22.AB. határozatban is szó esik a tulajdon egyéni autonómiavédő szerepét átvevő vagyoni jogokról, illetve közjogi alapú jogosítványokról. Ezért megnéztem, hogyan érvényesül az Alkotmánybíróság gyakorlatában ezek védelme. A vonatkozó határozatokat megvizsgálva arra a következtetésre jutottam, hogy a meghirdetett elvek a gyakorlatban is érvényesülnek:

A 40/1997. (VII.1.) AB határozat a technikai végzettséggel rendelkező tervezők és szakértők által bevezetett és gyakorolt, rendszeres tervezői tevékenység védelmével foglalkozott. Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint ez a tevékenység rendszeres jövedelmet biztosít számukra, polgári jogilag tulajdonnak nem minősülő vagyoni értékű jognak tekintette, amely az Alkotmány 13. §. (2) bekezdése szerinti tulajdonvédelmet élvez. Ugyanakkor a tulajdon közérdekből korlátozható, a korlátozás alkotmányosságának megítélésénél pedig annak van kiemelkedő jelentősége, hogy a tulajdonkorlátozás a közérdekkel arányos-e? Ebben az ügyben a közérdekként a Magyar Mérnöki Kamara és a Magyar Építész Kamara, mint köztestület és szakmai kamara létrehozásának szempontjai jönnek számításba: a szakmai kamarák zártsága és egységessége, továbbá e szakmák

⁴⁴ Szladits (szerk.): i.m 105. oldal

gyakorlásának kivételt nem tűrően felsőfokú képesítéséhez kötése. Ezek a szempontok pedig olyan közérdeket képviselnek, amelyekkel szemben az ebbe a szakmai körbe nem tartozók egy része által élvezett kedvezmény elvesztése arányosnak minősül. A legtipikusabb vagyoni értékű jogosítvány a társadalombiztosítási igények kérdése. A tulajdon alapjogi védelmének kiterjesztése az ilyen igényekre és várományaikra az Alkotmánybíróság (a fentiekben már kifejtett) funkcionális felfogásába illeszthető bele. A korábban fejtegetettre visszautalva: itt látszik legpregnánsabban, hogy mennyire más (vagyis mennyivel tágabb) az alkotmányos tulajdonfogalom tárgya, mint a polgári jogié. Az emberek jelentős része számára inaktív korára társadalmi és gazdasági biztonságát nem saját dologi javai jelentik, hanem munkája eredményének egy részét a társadalombiztosításba ruházta be, s annak a szolgáltatásai látják el a szűken értelmezett polgári jogi vagyonbiztonságot garantáló feladatát. Éppen ezért a tulajdonvédelem a társadalombiztosítás területén sem veszíti el kapcsolatait a saját vagyonnal és az értékmentő munkával. Ezért kell megkülönböztetni a saját járulékkal megfizetett biztosítási szolgáltatások teljesebb védelmét a segélyezési típusú juttatások csekélyebb védelmétől. A tulajdonvédelem addig terjedhet, amíg a szolgáltatás ugyanazt a funkciót látja el, amire a dologi vagyon is szolgálna. A német és a magyar gyakorlatot megvizsgálva általános érvennyel egyet lehet érteni Jan Wilhelmmel, aki szerint alkotmányos szintű védelemben részesül minden olyan vagyoni értékű jog, amelyet a jogrend úgy rendel a jogjogosultjához, hogy az a joghoz tartozó rendelkezési jogosultságot saját belátása szerint gyakorolhassa.⁴⁵ Ha a kifejtett valamennyi szempont figyelembevétel összességében nézzük kérdést, akkor egyet lehet érteni az elméletben, illetve a magyar és a német gyakorlatban megfogalmazódott értelmezéssel a tulajdon alkotmányos fogalma tekintetében. Az alkotmányos védelem szempontjából releváns védett jogi tárgyak kijelölésénél nem lenne elégséges a polgári jogi tulajdonfogalomra hagyatkozni, mert ezzel nem érnénk el azt a célt, ami a tulajdon védelmének alkotmányos szintre való emelését indokolta. Ez a cél a francia forradalom és a felvilágosodás eszmerendszerének térhódítása óta napjainkig általános értelemben

⁴⁵ Jan Wilhelm: Sachenrecht (2. neub. Aufl, Walter de New York, 2002) Rn. 209.

változatlan: egy szabad gazdasági rend megteremtése a tulajdonnal való szabad rendelkezés biztosítása végett, és ennek egyik legfontosabb eszköze a tulajdonba való állami beavatkozás lehetőségének korlátozása. A cél változatlansága mellett azonban változott az a történelmi-társadalmi-gazdasági közeg, amelyben meg kell valósítani a célt, és ehhez a változáshoz a jogi szabályozásnak, így a tulajdon alkotmányos védelmének is idomulnia kell. Nem lehet figyelmen kívül hagyni ugyanis azt a körülményt, hogy a gazdasági rend ugyan továbbra is a magántulajdonon nyugszik, de a gazdasági és társadalmi körülmények változásával kialakultak olyan komplex vagyontömegek, amelyeknél a tulajdon szabadsága és a túlzott korlátozás elleni harc által megcélzott szabad mozgásteret már nem csupán a dolgok (tehát a polgári jogi tulajdon tárgyai) feletti uralom biztosítja, hanem olyan új formák jelentek meg, amelyek védelme nélkül az eredeti célt már nem lehetne elérni. A teljesség igénye és a korábban kifejtettek ismételése nélkül jelentősnek mondhatóak ebből a körből a társasági irányítási jogosultságok, illetve a különböző befektetések. Ezen folyamat indukálta változás hatására az emberek létbiztonsága már nem kizárólag (sőt helyenként nem is elsősorban) a vagyonuktól, hanem munkabérüktől, illetve az állami gondoskodástól függ. Ahogy láttuk korábban, ez az állami gondoskodás visszerthes, hiszen a jogalany szolgáltatást nyújt az államnak, amely cserébe nyújtja ellenszolgáltatását, és amelynek elmaradása hasonló helyzetet idéz elő, mint a tulajdontól való megfosztás. Mindezekre tekintettel elmondható, hogy a tulajdon alkotmányos védelme reagált a változásokra és sikerrel adaptálta a tulajdon alkotmányos garanciáját a társadalmi és gazdasági fejlődéshez és csak helyeselhető az alkotmányos tulajdonvédelemnek az egyén gazdasági és társadalmi relációban biztosított szabad mozgásteréből kiinduló, a polgári jogi tulajdonnál elvontabb szemlélete.

III/3. Az alkotmányjogi tulajdon korlátozásának és védelmének elméleti kérdései

III/3.1. A kisajátítás témánk szempontjából releváns kérdései:

Az alkotmányjogi tulajdon korlátozása és védelme elméleti kérdéseinek tárgyalása előtt néhány szót mindenképpen szólni kell a már eddig is sokszor említett kisajátításról, tekintettel arra, hogy a tulajdon alkotmányos védelme korlátozásának elméleti kérdései során visszatérő jelleggel több ízben jelentkezik a korlátozás és a kisajátítás elhatárolása, ezen túlmenően pedig - ahogy az eddigiek során is láthattuk-, nem egy tulajdon korlátozását és védelmét szabályozó alkotmány rendelkezéseinek középpontjában éppen a kisajátítás áll. Így a kisajátítás, mint jogintézmény releváns vonatkozásaira történő utalás nélkül nem kaphatunk teljes képet a tulajdon korlátozásának alkotmányos szabályai mögött húzódó alapvető gondolatokról. Tekintve, hogy jelen értekezésnek csak járulékos tárgya a kisajátítás, ezért a kisajátítási eljárás szabályai nem kerülnek ismertetésre, csak azon elméleti és történeti kérdések, amelyek a kisajátítás lényegének és ezáltal a tulajdon alkotmányos korlátozásának megértéséhez szükségesek. Ulpianus óta tudjuk, hogy „*omis definitio est negatio*”, vagyis bármilyen társadalmi jelenség, jogintézmény vagy akár elméleti kategória lényege megértésének integráns részét képezi a hozzá hasonló jelenségektől történő elhatárolás. Ehhez pedig szükséges a kisajátítás mögött álló legfontosabb gondolatok, szempontok ismertetése, különös tekintettel arra, hogy még inkább közelebb visznek a tulajdon korlátozása általános kérdéseinek megértéséhez is.

A kisajátítás lényegében a tulajdonjognak a maga teljességében való elvonása a tulajdonostól, így a korábbi tulajdonos tulajdonosi minősége szükségképpen megszűnik, és a tulajdonos pozíciójában alanyváltás következik be: az új tulajdonos tipikusan az állam lesz. Ha a kisajátítást, mint egy közjogi korlátozást fogjuk fel, akkor mindenképpen a legsúlyosabb korlátozás, hiszen nem megnehezíti a tulajdonjog gyakorlását, hanem azt meg is szünteti. Éppen ezért egy jogállamban több garanciális szabály is kell, hogy övezze a kisajátítást, amelyek közül kiemelendő a kisajátítás esetén fizetendő teljes, feltétlen és azonnali kártalanítás. A hatályos magyar Ptk. és Alkotmány eleget tesz egyébként ennek a kötelezettségnek. A garanciális szabályok mellett nagy hangsúlyt kell helyezni a kisajátítás kivételes jellegére, hiszen általános

követelmény, hogy csak végső esetben szabad eljutni a kisajátításhoz, ha a kisajátítással elérni kívánt közérdekű cél másként nem valósítható meg. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy elsősorban a tulajdonossal való megegyezés útján kell más ingatlan tulajdonjogát megszerezni. Ha ez nem lehetséges, akkor körül kell nézni: megvalósítható-e az adott közérdekű cél más ingatlanok tulajdonosaival történő megegyezéssel. Ha erre sincs mód, akkor azt kell megvizsgálni: megvalósítható-e az adott közérdekű cél a tulajdonjog elvonása nélkül, kisebb mértékű közjogi korlátozással. Ilyen lehet például a közérdekű használati jog, vagy a telki szolgálat. Mindezek hiányában szabad csak a legradikálisabb eszközhöz, a kisajátításhoz nyúlni, a már említett garanciák maradéktalan betartása mellett.

A kisajátítás létjogosultságát igazoló elméleti tanok egy részükben egybeesnek az értekezés bevezető részében, a tulajdon mint teljes dologi jog korlátozásának lehetősége, szükségessége és elméleti alapjainak tárgyalása során kifejtettekkel. Ezek megismétlése nélkül csak utalnék arra, hogy egy komplex, jog- társadalom- és gazdaságelméleti megközelítéssel könnyen levezethető az államnak a polgárok cselekvési autonómiába való beavatkozásának szükségessége, amely a tulajdonjog korlátozásával jár együtt: a társadalmi és gazdasági fejlődésnek vannak olyan feltételei, amelyek egyértelműen szükségesek, de amelyeket az egyes polgárok (témánk szempontjából az egyes tulajdonosok) vagy nem tudnak vagy egyszerűen nem is akarnak megteremteni. Ezen túlmenően egyértelműen leszögezhető, hogy a gazdasági fejlődésnek egyrészt feltétele, másrészt következménye a tulajdon változó eloszlása. A fejlődés indukálta változások egy része csak az egyén gazdasági helyzetére van befolyással, másik része azonban az egész gazdasági szervezet átalakulását idézheti elő. Az állam egyik legfontosabb tevékenységének a gazdasági fejlődés előmozdítása tekinthető, amelynek során arra kell törekednie, hogy az összesség szükségleteit a lehető legkedvezőbb feltételek mellett elégítse ki. A kisajátítás, mint a tulajdon korlátozásának súlyosabb válfaja létjogosultsága pedig erre vezethető vissza: amennyiben a közszükségletek kielégítéséhez szükséges eszközöket azok magántulajdonban léte miatt az állam nem tudja megszerezni, akkor ez az osztársadalmi érdeket veszélyeztetve a gazdasági fejlődés megakasztásához, illetve szélsőséges esetben visszafejlődéséhez vezethet. Ennek megakadályozása végett avatkozhat

be az állam az egyének jogaiba és hozhat létre a tulajdon eloszlásában a közérdeknek megfelelő változásokat. Ide tartozik a kisajátítás, amely szükségképpen közjogi alapú: az egyént megfosztja a magánjog védelme alatt álló tulajdonától, vagyis olyan magatartásra kötelezi az egyént, amelynek magyarázatát magánjogi alapon meg sem adhatjuk.

A fenti, gazdaság- és társadalomelméleti megközelítést alkalmazó megközelítésen túlmenően a kisajátítás, mint tulajdont korlátozó (megszüntető) beavatkozás létjogosultsága tisztán államelméleti szempontból is igazolható: az egyes embernek önmagában nem lehetnek jogai, csak mint az állam tagja válhat jogalannyá. Az egyén azonban nem bármilyen állam alanya lehet, hanem csak olyané, amelynek uralkodó céljaival, és érdekeivel ha nem is feltétlenül érdekazonosságban, de valamilyen vonatkozású pozitív kapcsolatban áll. Az egyénnek, mint az állam tagjának vannak bizonyos alanyi jogai, ezen alanyi jogok azonban (a tulajdonjog, amit a kisajátítás érint mindenképpen ide tartozik) nem feltétlenül korlátozhatatlanok, így gyakorlásuk az államcél és az összesség érdekére tekintettel korlátozható. Másik nézőpontból vizsgálva ugyanezt a jelenséget megállapítható, hogy az állam az összesség fennmaradása és fejlődése érdekében egyfelől az egyéneknek bizonyos jogokat biztosít, ezeket a jogokat azonban korlátozhatja vagy megszüntetheti, ha az összesség érdekeivel összeütközésbe kerülnek. Természetesen manapság egy jogállamban az állam ezen jogkorlátozó, illetve jogtól megfosztó tevékenysége csak szigorúan megszabott alkotmányos keretek között (szükségesség, arányosság, közérdek stb.) történhet, de a fejtegetettek szempontjából most nem is ez a lényeg: hiszen nem azt kívánjuk a társadalom- és gazdaságelméleti, illetve az iménti államelméleti megközelítéssel igazolni, hogy a kisajátítás egyszer és mindenkorra helyes és gyakorolható, hanem csak azt, hogy lehet alapja a tulajdonba, mint teljes magánjogi jogba történő, kisajátítás útján megvalósuló beavatkozásnak. Az értekezés elején, amikor a tulajdon korlátozása általános lehetőségeinek államelméleti szempontból való megközelítését vizsgáltuk, már kifejtettem az állam szerepének esetleges túldimenzionálásával kapcsolatos kritikai lehetőségeket. Ezek megismétlése nélkül ehelyütt csak utalnék rá, hogy az ott fejtegetett jelenkori gyakorlati aggályok ellenére a kisajátítás elméleti megalapozottsága tekintetében különös jelleggel megállapítható ugyanaz, amit a tulajdon általános korlátozása létjogosultságának elméleti megalapozottsága

tekintetében kimondtunk: mely szerint elméleti kiindulópontként csak a vegytiszta modell jöhet számításba, így szükséges annak kimondása, hogy az állam össztársadalmi érdekből jogosult a tulajdont korlátozni. Így a vizsgált konkrét jogintézményre (tehát a kisajátításra) vetítve ugyanez megállapítható.

A kisajátítás meglehetősen széles Alkotmánybíróság előtti gyakorlatából az alcím elején jelzetteknek megfelelően csak a téma szempontjából leginkább releváns részeket emelem ki. Mindenféleképpen idetartozik az elővásárlási jog tárgyalása kapcsán már idézett 7/2006. (II.22.) AB határozat, amelyben az Alkotmánybíróság az általános megállapításokon (kivételesség közérdek, stb.) túlmenően az elővásárlási jog és a kisajátítás relációját taglalja. Ennek során a föld, mint a tulajdon tárgyának egyik legspecifikusabb és legjelentősebb alakzata kisajátítása kapcsán az alábbiakra mutatott rá az Alkotmánybíróság: a termőföld véges jószág és a rá vonatkozó tulajdon szociális kötöttségei szükségképpen magasabb fokúak, mint esetleges egyéb tulajdoni tárgynál. Ennek előrebocsátása mellett sem tekinthető alkotmányosnak a kisajátítás megengedése, ha a kisajátítással elérni kívánt cél enyhébb tulajdonkorlátozó eszközzel is elérhető. Márpedig a sérelmezett jogszabályhely akkor tette lehetővé a kisajátítást, ha a Nemzeti Földalap nem élt elővásárlási jogával. Az Alkotmánybíróság megítélése szerint ennek lehetővé tétele már túlzott mértékű, ezáltal alkotmányellenes tulajdoni korlátozás, amely olyan eredményhez vezet, hogy amennyiben a Nemzeti Földalap bármely okból elmulasztja gyakorolni elővásárlási jogát, akkor az állam utóbb ennek ellenére lehetőséget kap a kérdéses termőföld tulajdonjogának megszerzésére azzal, hogy a jog lehetőséget biztosít a rendelkezésre álló legdrasztikusabb eszköz, a kisajátítás alkalmazására. Ebből pedig egyértelműen következik, hogy az elérni kívánt cél egyéb tulajdonkorlátozó eszköz, vagyis elővásárlási jog biztosításával is elérhető, tehát amennyiben az elővásárlási jog enyhébb tulajdonkorlátozó eszköznek minősül, mint a kisajátítás, akkor már nem valósul meg a kisajátítás azon kritériuma, mely szerint elengedhetetlenül szükséges a cél eléréséhez. Azt pedig könnyű levezetni, hogy az elővásárlási jog enyhébb eszköz, hiszen -ahogy már korábban kifejtettem- csak annyiban korlátozza a tulajdonjogot, hogy nem választhatja meg a tulajdonos átruházás esetén a szerződő partnert.

Ha a különböző történelmi korszakokat vizsgáljuk, megállapíthatjuk, hogy az állam tulajdonelvétele eredményező beavatkozása a magánjogi viszonyokba valamilyen formában mindenütt fennállott. Az ókori görögök államközpontú felfogása megkönnyítette a kisajátítás kérdéseit, hiszen a törvények védték ugyan a magántulajdont, a védelem azonban nem terjedt ki az állami beavatkozásra. Általános elv volt, hogy a magánérdeknek a közérdekkel való összeütközés esetén engednie kell. Az állam ezt ki is használta, így a kisajátítás kérdései nem merültek fel, hiszen nem volt kérdés: az állam, amit akart, elvette. Isokratész híres mondása burkoltan erre is utal: „veszedelmesebb gazdagnak lenni, mint büntettet elkövetni, mert utóbbi esetben bocsánatot remélhetsz, de az első biztos romlásodat okozza.”⁴⁶ Rómában a magánjogok sérthetatlensége mellett általános jelleggel érvényesült a „salus republicae suprema lex esto” elv, így a magánérdeknek a közérdek előtt meg kellett hajolnia. A császárkorig még elvétve sem találkozunk kisajátítással, mert nem volt rá szükség: a föld jelentős része ugyanis az ager publicus tulajdonában volt, amelyet haszonélvezetre átengedett az egyes polgároknak, de ha szüksége volt rá, bármikor visszavehette. Ebből az is következik, hogy a Licinius-féle törvény (lex Liciliae), amely a polgárok földjét 500 jugerumra korlátozta, sem tekinthető jellegét tekintve kisajátításnak, hiszen az állam csupán tulajdonjogát gyakorolja a haszonélvezőkkel⁴⁷ szemben. Az országutak, vízvezetékek építése során megfigyelhető, hogy nem nagyon találkoztunk a modern értelemben vett kisajátítással: a római polgár közösségi érzéstől átítatva nem igazán gördített akadályt tulajdonjogára hivatkozva a munkálatok útjára, amennyiben viszont mégis, akkor az állam inkább elállt, mintsem erőszakos beavatkozáshoz folyamodott volna.⁴⁸ Augustus korában már találunk olyan jogforrást, mely kétséget nem hagy affelől, hogy a császár, amennyiben úgy látja jónak, kisajátíthat. Frontin a de aquaeductibus című munkájában említ egy senatus consultumot, amely vízvezeték építésénél megengedi, hogy az állam földet, agyagot, köveket, homokot a szomszéd tulajdonosok földjéből kártalanítás mellett elvegyen. A császárság korában egyre inkább teret nyert az a

⁴⁶ idézi: Harrer Ferenc: Kisajátítási jog 25. oldal

⁴⁷ Ehelyütt kívánom megjegyezni, hogy -miután a kérdéses időszakban a később más tartalommal bíró jogintézmények (így a haszonélvezet, használat, bérlet) még nem fejlődtek ki, - a haszonélvezetre való utalást nem tekintem a kérdéses jogviszony egyedüli és kizárólagosan helyes minősítésének, hiszen ugyanígy védhető lenne a bérletre, illetve használatra való utalás is.

⁴⁸ Harrer Ferenc: i.m. 29. oldal

kisajátításnak igencsak kedvező felfogás, mely szerint a magántulajdon tárgyai fölött a tulajdonjog végső soron a császárt illeti, így a császár a tulajdon tárgyának közcélra használásával mintegy csak saját jogát érvényesíti. Kisajátításra vonatkozó rendelkezések a császárkor vége felé egyre nagyobb számban kerültek be a császárok restrictumaiba, valamint Theodosius és Iustinianusz kodifikációjába is. Ezek döntő többségénél megtalálható a kártalanítás is, de attól, hogy „ultima ratioként” jelenjen meg a kisajátítás, még messze voltunk.

A középkorban nem nagyon beszélhettünk kisajátításról, ennek történelmi okai, hogy a hűbérurak meg tudták védeni birtokaikat az állam (vagyis az adott történelmi relációban a király) esetleges próbálkozásaitól. Miután azonban a középkori jogászok a római források között kutatva megtalálták a kisajátításra vonatkozó szabályokat, elkezdték kutatni az intézmény alapjait. Baldus és Bartolus nyomán a XVI. század végére általánossá vált, hogy a magántulajdon csak ex iusta causa és kártalanítás mellett vehető el. Természetesen az általános jellegű megállapítások levonása mellett nem szabad arról elfeledkezni, hogy a kisajátítás fejlődésére jelentős határt gyakorolt az adott állam történelmi erőegyensúlyának eloszlása, hiszen amíg Franciaországban az abszolutista uralom mellett kifejlődött az állami közigazgatás és ezáltal a kisajátítás viszonylag részletes szabályozása, addig Németországban a rendek nagy befolyásukra tekintettel jogaikat őrizve igen szűk körben tették lehetővé a kisajátítás lehetőségét. A XVII. századra kialakult, hogy az államnak joga és kötelessége az általános jólét feltételeit megteremteni, ez azonban -bizonyos gondolkodók, így például Montesquieu szerint- az egyéni szabadság olyan mérvű korlátozásával járt együtt, amely a korábbi gondolatok felülvizsgálatát indokolja. Montesquieu tévesnek mondta azt a tételt, mely szerint az egyén jóléte a köz jóléténél hátrább áll a rangsorban, mert szerinte a közjó éppen abban áll, hogy mindenki megőrizhesse tulajdonát. A kisajátítást csak akkor tartotta megengedhetőnek, ha a kisajátító hatóságot magánfélnek tekintik. A kisajátítás mögött álló mai eszmerendszer a nagy francia forradalmat követő eszmék térhódítása és a tulajdon korlátaira vonatkozó, jelen rész elején ismertetett alkotmány- és eszmetörténeti folyamatnak a betetőzése folytán alakult ki: egyik oldalról elfogadottá vált, hogy az összesség érdekeit megtestesítő közhatalomként az állam a társadalmi érdekek kielégítése végett

beavatkozhat az egyén magánautonómiájába, így tulajdonába is, másik oldalról viszont a kifejlődött emberi szabadságjogokra tekintettel ezt a beavatkozást a kisajátítás általános fogalmánál már ismertetett garanciákkal bástyázta körül. Gyakorlatilag a kisajátítás szempontjából elmondható, hogy az állami hatalom és egyéni szabadság egyensúlyát többé-kevésbé sikerült megtalálni.

III/3.2 Hogyan lehet az alkotmányjogi tulajdont korlátozni és meddig terjed az alkotmányos védelem?

Szembetűnő, hogy metodológiai értelemben a tulajdon korlátaival az Alkotmánybíróság más úton indult el, mint a többi alapjog korlátozásánál. Ennek alapja, hogy a tulajdon, alkotmányjogilag védett rendeltetését illetően, nem teljesen személyes jellegű, és az hogy az Alkotmány a tulajdonvédelem követelményévé az értékgaranciát teszi. Az értékgarancia tulajdonképpen azt jelenti, hogy a közjogi beavatkozás során fellépő értékvesztést az államnak kompenzálnia kell. Erre azért van lehetőség, mert a tulajdonnál fellelhető az a más alapjogoknál hiányzó sajátosság, hogy alkotmányosan védett szerepét tekintve általában helyettesíthető. Az alkotmányos védelem tárgya azonban elsősorban maga a tulajdon tárgya, vagyis a tulajdon állaga. A kisajátítás lehetővé tételével azonban az állag-garancia helyébe az érték-garancia lép. A későbbiekben részletesen kifejtem, itt csak utalok arra a –különösen a társadalmi kötöttségbe nem tartozó tulajdoni korlátozásoknál a német gyakorlatban felmerülő – problémára, hogy az érték-garancia önmagában nem elég, mert az értékgarancia kapcsán felmerülő kompenzáció csak akkor merülhet fel, ha a korlátozás egyébként alkotmányos. Jelentős eltérés a többi alapjog korlátozásához képest, hogy tulajdont kisajátítani (a többi feltétel megléte esetén) közérdekből is lehet. Ezzel szemben más alapjog korlátozásának szükségességét és elkerülhetetlenségét közérdek sohasem indokolhatja kielégítően. A tulajdonhoz fűződő alkotmányos jog védelmének dogmatikai szerkezetében megnyilvánuló, a többi alapjoghoz képesti speciális sajátosságok leginkább arra vezethetők vissza, hogy a védelem tárgya, a

tulajdon egy magánjogban kifejlődött jogintézmény, erre tekintettel az alkotmányos védelem kiindulópontja a tulajdon magánjogban kialakult formája kell, hogy legyen. Ennek kapcsán jegyzi meg Leisner, hogy az alkotmányos tulajdonvédelem középpontjában azért áll a magánjogi sajátosságokra tekintettel a kizárólagosság, mert a magánjog a tulajdoni dogmatika szívében mindig is az alkotmányjog tanítómestere marad.⁴⁹ A védelem ezen kiindulópontjával szemben viszont a már részletesen ismertetett fejlődési tendencia a polgári jogtól távolodó, az alkotmányos tulajdonvédelem önálló dogmatikai alapjainak megteremtésére irányul. Ezen folyamat mind a német, mind a magyar Alkotmánybíróság gyakorlatában megfigyelhető.

Három fő pontját lehet megadni az alkotmányos tulajdonvédelemnek: elsősorban a tulajdon, mint intézmény védelme. Tulajdonképpen ez a személyes szabadság védelme egyik aspektusának tekinthető, hiszen lényegében arról van szó, hogy a tulajdonhoz való jog jogosultja részére szabad mozgásteret kell biztosítani vagyoni viszonyai körében abból a célból, hogy legyen lehetősége legyen életét autonóm módon bonyolítani. Erre utal a már többször említett 64/1993. (XII.22.) AB. határozat azon, elvi élű megállapítása, mely szerint az alkotmány a tulajdonjogot, mint az egyéni cselekvési autonómia hagyományos anyagi jogi alapját részesíti jogvédelemben. Másrészt az alkotmányos tulajdonvédelem védi a magántulajdont, mint alanyi jogot. Harmadrészt pedig az is hozzátartozik az alkotmányos tulajdonvédelemhez, hogy meghatározott feltételek fennállása esetén el kell tűrnie a tulajdonosnak a tulajdonába történő beavatkozást: akár a tulajdonjog elvonása, akár korlátozása formájában. Az alkotmányos tulajdonvédelem kritériumait több lépcsőben lehet megadni: a logikailag legelső lépés mindenképpen az, hogy mi tekinthető alkotmányos értelemben tulajdonnak, vagyis mire terjed ki a védelem. Második lépcsőben azt kell meghatározni, hogy mi számít az alkotmányos tulajdonvédelem szempontjából releváns beavatkozásnak. Ha ezek megvannak, akkor azt kell meghatározni, hogy mikor jár a beavatkozás kártalanítási kötelezettséggel, illetve mikor kell azt a tulajdonosnak kártalanítási jogosultság

⁴⁹ idézi: Menyhárd Attila i.m 31. oldal. Leisner természetesen a német viszonyokat minősítette, de a nagyfokú hasonlóságra és magyar jog e vonatkozására gyakorolt jelentős német hatásra tekintettel a megállapítás a magyar szabályozással is adekvátnak mondható

nélkül túrníe.

A tulajdon alkotmányos korlátozása és védelme kapcsán kimagasló jelentőséggel bír a tulajdon korlátozásainak általános szabályai között, jelen értekezés bevezető részében tárgyalt társadalmi kötöttség. Az ott írtakat fenntartva, de meg nem ismételve most a tulajdon társadalmi kötöttségének alkotmányos vetületét bontanám ki. A jogalkotó szép, de igen nehéz feladata az ellentétes irányba mutató szempontokat, a tulajdonhoz való jogot és a tulajdon társadalmi kötöttségét összehangolni. Ezt a két különböző szempont által hordozott érdekek arányos mérlegelésével lehet megtenni. Ebből az is levezethető, hogy a tulajdon társadalmi kötöttsége közvetlenül nem az egyes jogalanyokra, hanem a jogalkotóra hárít kötelezettséget, amelynek az iménti alkotmányos érdekek mérlegelésével összhangba hozott szabályok alkotásával tud eleget tenni. A tulajdon társadalmi kötöttségének általános szabálya folytán a jogalkotó számára nem szükséges a tulajdonba való minden egyes beavatkozást külön-külön igazolni, hanem elegendő felállítani a korlátozás elveit. Ez többnyire a szükségesség-arányosság tesztje mentén történik. A konkrét esetre történő vetítés márcsak azért is okozhat nehézséget, mert általános jelleggel is nehéz meghatározni a tulajdon társadalmi kötöttségének pontos definícióját. Leisner meglátása szerint nemcsak a fogalom megalkotása, hanem egyáltalán a fogalmi elemek általános jelleggel történő megadása is nehézségbe ütközik, szerinte nem adhatók meg kimerítően azok a kritériumok, amelyek alapján a tulajdon társadalmi kötöttségéből fakadó korlátozások minden esetben egységesen mérhetőek lennének. Összességében egyet lehet érteni Menyhárd Attilával, aki szerint a tulajdon társadalmi kötöttsége lényegében a tulajdonos és a nem tulajdonosok közötti érdekkiegyenlítés követelményét fogalmazza meg.⁵⁰ Leginkább a kisajátítástól való elhatárolással lehet közel kerülni a kategória lényegéhez: a társadalmi kötöttség a kisajátítással ellentétben nem jelent tulajdonelvonást, ehelyett a tulajdon egy más irányú korlátait szabja meg, meghatározva ezzel a tulajdon tartalmát. A másik, ezzel összefüggő különbség, hogy a kisajátítással ellentétben a tulajdon társadalmi kötöttségének körébe tartozó beavatkozásért nem jár kártalanítás.

⁵⁰ Menyhárd Attila: i.m 27. oldal

Ahogy láttuk, a tulajdon társadalmi kötelezettsége pontos megismerésének, a kategória tartalmának a lehetőségekhez képest történő egzakt meghatározásának nélkülözhetetlen eleme a kisajátítástól való elhatárolás. Ez rendkívül fontos, mind az elmélet, mind a gyakorlat szempontjából, de nehézsége és összetettsége miatt egzakt elhatárolást sem a német, sem a magyar gyakorlatban, illetve szakirodalomban nem találunk. Az elmélet szempontjából leginkább az imént fejtegetett okok miatt, a gyakorlat szempontjából pedig azért van kimagasló jelentősége, mert az egyes konkrét beavatkozások ilyen vagy olyan minősítése igen komoly jelentőséggel bír a tulajdonos számára. Csak a két legfontosabb kritérium a gyakorlat nyelvére lefordítva: megmarad-e a tulajdon és jár-e kártalanítás.

Ha általános jelleggel vizsgálódunk, akkor először a kisajátítást a tulajdon tartalmának meghatározásától kell elhatárolni: annyit meg lehet állapítani: a kisajátítás -ahogy már utaltam rá többször- a valamely alanyi jogként fennálló tulajdon teljes vagy részleges elvonását jelenti, míg a tulajdon tartalmának meghatározása soha nem konkrét, hanem általános jelleggel, az absztrakció magas fokán megfogalmazva történik. A Bundessverfassungsgericht gyakorlata szerint a tulajdon tartalmának meghatározása és a kisajátítás nemhogy nem értelmezhető azonos jogintézményként, hanem teljesen eltérő természetük miatt még közös nevezőre sem hozhatók. A két kategória a német jogirodalom néhány erre irányuló kísérlete (pl. Papier) ellenére nem járható át és nem terjeszthetők ki egymásra. A kisajátítás és a társadalmi kötöttségből eredő korlátozás kettősségénél van azonban egy további nehézség: nemcsak ez a két kategória létezik, hanem van a tulajdoni korlátozásoknak olyan esetköre is, ami sem kisajátításnak nem minősül, sem társadalmi kötöttségből eredő korlátozásnak, hanem olyan korlátozás, amely kompenzációval jár együtt. Ez viszont azt vonja maga után, hogy meg kell határozni a korlátozások azon körét, ami alkotmányos, viszont nem tartozik a tulajdon társadalmi kötöttségébe. Az elhatárolás itt is nehéz, hiszen valahogyan meg kell határozni azokat a kritériumokat, amelyek alapján alkotmányos érvekkel támasztható alá a korlátozás. Ezen kritérium meghatározásához viszont nehéz támpontot találni, így egyet lehet érteni Menyhárd Attilával, aki szerint támpontként kizárólag a

kisajátítás kritériumai, a kivételesség és a közérdek adhatóak meg.⁵¹ Következésképpen azonban ezt nem lehet végigvinni, hiszen a kisajátítás kritériumainak alkalmazásával nem kisajátításszerű helyzetekre teljesen adekvát megoldást nem lehet adni, ennél jobb megoldás azonban jelenleg nem létezik.

A társadalmi kötöttség körébe nem vonható és kisajátításnak sem minősülő kompenzációköteles korlátozásnál meglévő kártalanítási kötelezettséget azonban élesen el kell határolni a kisajátításhoz kapcsolódó kártalanítási kötelezettségtől, mert ez a kártalanítási kötelezettség a korlátozás arányosságára vezethető vissza. A fent már kifejtettek erre a szituációra való következetes alkalmazásával állapította meg a német alkotmánybíróság, hogy a tulajdon tartalmához hasonlóan a tulajdon korlátainak meghatározása sem minősülhet kisajátításnak, akkor sem, ha aránytalan és ezáltal nem felel meg az alkotmányos követelményeknek: alkotmányellenes lesz ugyan, de a két kategória minőségi különbsége folytán nem minősül kisajátításnak. Nagyon kell azonban arra figyelni, hogy a megengedett, kisajátításnak nem minősülő korlátozás és az ezzel járó kompenzáció azzal a veszéllyel is járhat, hogy az alkotmányos tulajdoni garanciát az értékgarancia irányába tolja el. Erre tekintettel vált uralkodóvá a német alkotmánybírósági gyakorlatban az az elvi szinten is kimagasló jelentőségű tétel, amely szerint a tulajdonkorlátozás alkotmányosságának megítélése nem függhet attól, hogy a jogalkotó előír-e megfelelő kompenzációt. Ez azt jelenti, hogy amennyiben az adott konkrét tulajdonkorlátozás nem felel meg a szükségesség és arányosság alkotmányossági követelményének akkor alkotmányellenes lesz és a kompenzáció már nem is lesz tárgya az alkotmányossági vizsgálatnak. Ebből logikusan a contrario következik, hogy a kompenzáció mértéke csak alkotmányos korlátozásnál kerülhet szóba. A mérték meghatározása során abból kell kiindulni, hogy a tulajdon alkotmányos védelmének funkciója a polgárok vagyoni jogi szabad mozgásterének biztosítása és azt a veszteséget kell helyettesíteni a kompenzációval, amennyiben ez sérült a tulajdonba történő beavatkozás által. Ezzel a megoldással sikerülhet megakadályozni, hogy a tulajdonvédelem értékgaranciává, és a kártalanítás által „megvásárolhatóvá váljon” (Menyhárd Attila szavai) a tulajdon alkotmányos garanciája.

⁵¹ Menyhárd Attila: i.m. 29. oldal

Mindezekből következik tehát, hogy ma már a tulajdonhoz való alapvető jog védelmének a minőségi határvonal már nem a tulajdon korlátozása és polgári jogi értelemben vett elvonása között húzódik. Az alkotmányossági kérdés mára az lett, hogy milyen esetekben kell a tulajdonosnak a közhatalmi korlátozást minden ellenszolgáltatás nélkül tűnie és mely esetekben tarthat igényt kártalanításra tulajdonosi jogai korlátozásaért. Ezek után válaszolhatunk a logikusan érkező kérdésre: Mi a helyzet azokban az esetekben, amikor elvonás helyett „csupán” a tulajdonjog súlyos megterhelése következik be? Ilyen esetekben, tehát közérdekből szükséges korlátozás esetén is szólhatnak alkotmányosan figyelembe veendő szempontok a tulajdonos veszteségének kiegyenlítése, illetőleg mérséklése mellett. Ilyen szempont lehet a korlátozás súlya, vagy ha a törvény pusztán a tulajdonosok egy csoportját kényszeríti a teherviselésre, összehasonlítható más tulajdonosokat azonban nem. Ilyen esetekben a beavatkozást igazoló közérdek és a tulajdonos kényszerű jogséremlé közötti arányosságot kell vizsgálni a kiegyenlítés vagy a kompenzáció megállapításakor.

A közérdek vizsgálata újabb problémákat vet fel, nevezetesen mit kell figyelembe venni a törvénnyel érvényesített közérdek alkotmányossági vizsgálata során. Az Alkotmánybíróság szerint a vizsgálatnak nem a törvényhozó választásának feltétlen szükségességére kell irányulnia, hanem arra kell szorítkoznia, hogy indokolt-e a közérdekre való hivatkozás, illetve, hogy a közérdekű megoldás nem sért-e önmagában valamely más alkotmányos jogot.

III/4. Az alkotmányjogi tulajdon korlátozása és védelme a gyakorlatban.

A tulajdon alkotmányos korlátozásának és védelmének elméleti bemutatása után most vizsgáljuk meg, hogyan érvényesülnek a kifejtettek az Alkotmánybíróság gyakorlatában:

A 11/1993. (II.27.) AB. határozat az építésügyről szóló 1964. évi III. törvény azon rendelkezését vizsgálta, amely szerint, ha valamely tervezett

terület-felhasználás, telekalakítás vagy építés a még jóvá nem hagyott rendezési tervvel ellenkezik vagy a tervezett rendezés végrehajtását lényegesen költségesebbé tenné, illetőleg másként megnehezítené, az építésügyi hatóság az engedély megadását köteles megtagadni vagy feltételekhez kötni. Az engedélyben - kártalanítási igény kizárásával - későbbi átalakítás vagy lebontás kötelezettségét is elő lehet írni. A határozat szerint a tulajdon korlátozása akkor nem alkotmányellenes, ha arra kényszerítő ok szolgáltat alapot, s a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest nem aránytalan. Ez a rendelkezés pedig nem felel meg ezeknek a kritériumoknak. A „még jóvá nem hagyott rendezési terv” fogalma mind keletkezési idejét, mind tartalmát, mind ellenőrizhetőségét tekintve homályos, időbeli korlátoktól mentes, kártalanítás nélküli beavatkozási lehetőséget teremt. A tulajdonnal való rendelkezésnek ilyen mérvű, semminemű garanciát nem tartalmazó korlátozása indokolatlan és aránytalan, ezért sérti az Alkotmány 13. §. (1) bekezdésében deklarált tulajdonhoz való jogot.

Hasonló kérdéssel foglalkozik a 13/1998. (VI.30.) AB. határozat. Az indítványozók az 1/1989. (I.1.) ÉVM. rendelet azon rendelkezését támadták, amely szerint a rendelet mellékletében meghatározott településeken szállásférőhelyek, munkásszállás, üdülőtábor, kemping és más átmeneti szállásul szolgáló épületek és építmények elhelyezésére új építési telkek és külterületi földrészletek - a területrendezési terveknek megfelelő településrekonstrukciós célok megvalósításához elengedhetetlenül szükséges cseretelkek kivételével - nem alakíthatók ki, s e célra telekalakítási engedély sem adható. Ugyancsak támadták a rendelet azon rendelkezését, amely az érintett települések külterületén megtiltotta gazdasági épületek létesítését, és az ország más területeire nézve az Országos Építésügyi Szabályzatban meghatározott feltételek fennállása esetén adott lehetőséget külterületen épületek létesítésére.

Az Alkotmánybíróság álláspontja szerint az ÉVMr.-ben foglalt korlátozások kétségtelenül közérdekű célok érvényesítését, részben környezetvédelmi érdek érvényesítését, a Balaton vízminőségének védelmét, részben a Balaton üdülőkörzet tehermentesítését szolgálják. Ennek megfelelően az Alkotmánybíróság azt vizsgálta, hogy az ÉVMr.-ben előírt korlátozások arányban állnak-e az elérni kívánt közérdekű cél fontosságával, nem hátrítanak-e

aránytalanul nagy terhet az érintett ingatlanok tulajdonosaira. Ezt követően egy általánosságban is hasznosítható elemzést olvashatunk:

Föld tulajdonjogából fakadóan senkinek sincs alanyi joga arra, hogy a tulajdonában álló földterületen építkezzen, építés céljára földjéből építési telkeket alakítson. Az építéshez való jog csak az alkotmányos jogszabályi előírásoknak megfelelően beépíthetővé nyilvánított építési területek tulajdonosait illeti meg alanyi jogosultságként. E területek tulajdonosai is csak az építési jogszabályok előírásainak megfelelően gyakorolhatják e jogukat. Nem tekinthető a tulajdonhoz való jog alkotmányellenes korlátozásának, ha a jogszabály a beépített területek növelésének megakadályozása érdekében olyan területekre ír elő telekalakítási és építési tilalmat, amelyek a jog korábbi előírásai szerint sem voltak beépíthetőek.

Más a helyzet azon ingatlanok esetében, amelyek a jog előírásai szerint - a korlátozások elrendelése - előtt beépíthetőek és építési célra megoszthatóak voltak, és a rendelet által előírt korlátozások következtében a tulajdonos számára rendeltetésszerű használatuk jelentősen megnehezült, vagy rendeltetésszerű használatra alkalmatlanná váltak. Az ÉVMr.-ben található korlátozásokat azonban 1989-ben a jogalkotó átmenetinek szánta, de az 1991-es és 1994-es módosítások mérsékeltek ugyan a korlátozásokat, de a végleges rendezés nem történt meg. Az Alkotmánybíróság már több határozatában kimondta, hogy az Alkotmány 13. § (1) bekezdésében biztosított alapvető jog korlátozása alkotmányos célok szolgálatában csak akkor tekinthető maradéktalanul alkotmányosnak, ha a korlátozás ideiglenességét, átmenetiségét a törvényi rendezés pontosan, kiszámíthatóan és ellenőrizhetően biztosítja. Esetünkben jogalkotó szándékai szerint átmenetinek szánt korlátozás határozatlan időtartamú fenntartása kártalanítás nélkül a tulajdonhoz való jog aránytalan korlátozását eredményezi, ezért az Alkotmánybíróság a rendeletet megsemmisítette.⁵²

Más eredményre jutott az Alkotmánybíróság a korlátozás

⁵² Nemcsak ezeket a rendelkezéseket támadták, de mivel témánk szempontjából ezek a legjelentősebbek, ezért a többi rendelkezéssel és a határozat egyéb részeivel nem foglalkozom, csak a téma szempontjából fontos részeket elemeztem.

alkotmányellenességének vizsgálata során az 1256/H/1996 AB-határozatban. Itt a kerékbilincs használatának lehetőségéről volt szó, hiszen a kerékbilincs alkalmazása sérti a gépjármű tulajdonosának a gépjárművel való rendelkezési jogát és a használat jogát is érinti. Ebben a határozatban ismét idézi az Alkotmánybíróság az általános tételt, mely szerint a tulajdonjoghoz kapcsolódó részjogosítványok korlátozása csak akkor alkotmányellenes, ha kényszerítő ok nélkül történik vagy a korlátozás súlya a korlátozással elérni kívánt célhoz képest aránytalan. A tulajdonjog (és ezáltal a részjogosítványai) korlátozásának alkotmányos elfogadható indoka lehet a korlátozás szükségszerűsége, a közérdek és a tulajdonkorlátozás arányossága vizsgálatánál pedig az Alkotmánybíróság határozza meg azokat az ismérveket, amelyek a beavatkozás arányosságát eldöntik. Ebben az esetben pedig a közlekedés biztonsága olyan alkotmányos védelmet igénylő közérdek, amelynek megvalósítása érdekében a közútkezelő önkormányzat számos korlátozás elrendelésére jogosult. Tovább erősíti a közlekedés biztonságának közérdek jellegét, hogy más, alkotmányban védeni rendelt értékeket (pl.: testi épség, környezet megóvása) is szolgál.

Az ismertetett folyamat eredményeként egyre több tulajdonkorlátozásért jár a kisajátításhoz hasonló védelem, ugyanakkor egyre több korlátozást kell minden kompenzáció nélkül elviselni. A közhasznúság is megváltozik abban az esetben, amikor tulajdonkorlátozás vagy tulajdonelvonás közvetlenül más személyek javára szól. Hogy ezek nem kizárólag magyar problémák, azt a következő példák is bizonyítják: az Emberi Jogok Európai Bírósága a Sporrang és Lönroth ügyben kártalanítást ítélt meg a tulajdonjog olyan korlátozásáért, amely magát a tulajdonjogot nem érintette. Az ügy részletesebb kifejtése és tanulságainak levonása a következő részben történik meg. Ennél is fontosabb a meglehetősen nagy port kavart James-ügy. Ezt az ügyet egyrészt a jelentősége miatt érdemes megvizsgálni, másrészt pedig azért, mert a 64/1993. (XII.22.) AB. határozat is hivatkozik rá. A már többször is említett határozat az önkormányzati bérlakásokra biztosított vételi jog alkotmányellenességének vizsgálata során állapítja meg, hogy a törvényen alapuló vételi jog felhasználása a tulajdonosváltásra nem eleve és minden körülmények között alkotmányellenes, de nem is eleve alkotmányos. Hivatkozik arra, hogy az

Emberi Jogok Európai Bíróságának teljes ülése egy, a jelen üggyhöz hasonló esetben - amelyben a tulajdonosok azt sérelmezték, hogy egy angol törvény vételi jogot adott bizonyos fajta, hosszú időre szóló házbérletek bérlőinek - egyhangú ítéletében nem állapította meg az 1. Jegyzőkönyv 1. cikkének sérelmét. (Eur. Court H. R., James and Others judgement of 21. February 1986, Series A no. 98.) Nézzük meg tehát ezt az ügyet:

Londonban tehetős háztulajdonosokat az 1967-ben meghozott Leasehold Reform Act által létesített „szerzési joguk”⁵³ gyakorlása révén a bérlők megfosztották tulajdonjoguktól. Vörös Imre különvéleménye alapján érdemes megjegyezni, hogy amíg a magyar törvény a „rendes bérletet” szabályozza, addig a James-ügyben a „long leasehold tenure” jogintézményről van szó, aminek lényege, hogy a bérlő hosszú időre megszerzi a dolog bérleti jogát, mert a bérleti jogot egy magas induló összeg megfizetésével tulajdonképpen megveszi. Ezek után viszont éves bérként már csak egy alacsonyabb összeget kell fizetni. A hosszú időből adódóan gyakran a bérlő felmenői építették saját költségükön a házat, aminek fenntartási és javítási költségeit a bérlő, illetőleg leszármazói viselték. E költségek a tapasztalatok szerint a XX. század közepére túllépték az eredeti építési költségeket. A törvény indokolása szerint a jognak lehetővé kell tennie a tulajdonjognak akár ingyenes kényszerű átszállását az erre erkölcsi okokból feljogosított bérlőkre, az igazságtalanság megszüntetése érdekében.

A Bíróság kétséget kizáróan megállapította, hogy ebben az esetben a tulajdonjog törvény általi elvonásáról van szó. Ez az elvonás azonban igazolható, ha a közérdeket szolgálja. Általában a magántulajdon másik magántulajdonos részére történő elvonása nem szolgálja a közérdeket, hiszen egy másik magánszemély javára szól. Bizonyos körülmények között azonban az elvonás a közérdek szolgálatának legitim eszköze lehet. Jelen esetben pedig a szociális igazság megvalósítása érdekében történt meg. A Bíróság következtetése szerint legitim szociális, gazdasági és egyéb célokat szolgáló tulajdonelvonás magántulajdonosok részére kivételesen szolgálhatja a közérdeket, így akkor sem kifogásolható a tulajdonjog garanciájának sérelmeként, ha az elvonás nem jelenti egyben az elvont tulajdon köz által

⁵³ Miután angolszász jogrendszerről van szó, ezért a „right of acquisition” terminus fordításaként használok ezt a kifejezést, a kontinentális jogrendszerben tulajdonképpen a vételi jognak felel meg.

történő használatba vételét.

Úgy gondolom, hogy a James-ügy a „közérdek” fogalom értelmezésében jelentős segítségként értelmezhető, hiszen következtetését egy logikus indoklás végén vonja le. Némi veszélyt szerintem az jelenthet, hogy a példán fellelkesedve magánszemélyek különösebb szociális indokok nélkül megpróbálhatják saját érdekeiket közérdekként érvényesíteni. Hiszen csak konkrétan lehet eldönteni, hogy mi tekinthető szociálisnak. Ráadásul a határozat indoklásában megjelölt, ugyan idézőjelbe tett „moral entitlement” (erkölcsi jogcím) méltányolhatóságán és helyességén szerintem nem érdemes vitatkozni, mégis előfordulhat az a veszély, hogy megfoghatatlansága miatt jogi kategóriaként való figyelembevétele problémákat is eredményezhet. A társadalomban uralkodó heterogén erkölcsök miatt sokan érezhetik úgy, hogy ilyen alapon az ő érdekeiket hasonlóképpen kell védeni, a túl sok kivétel alkalmazása pedig a szabály értelmét kérdőjelezné meg. Mindezeket csak azért jegyeztem meg, hogy lehessen látni, a tulajdonjog intézményének és korlátozásának rendkívül szerteágazó és sok problémát felvető volta miatt még egy szerintem helyes döntés is mennyi problémát vethet fel.

III/5. A „funkció” szerepe és jelentősége.

A „funkció” kérdése gyakran előjött a tulajdonjoggal kapcsolatos alkotmányos rendelkezések vizsgálata során. Ezért a vizsgálatot a funkció szerepére fókuszálva folytatjuk. Az Alkotmány 9. §. (1) bekezdése alapján a köz- és magántulajdon egyenjogú és egyenlő védelemben részesül. E bekezdés alapján szüntette meg például az Alkotmánybíróság a társadalmi tulajdon kiemelt büntetőjogi védelmét, alkotmányellenesnek minősítette azt a szabályt, amely szerint kizárólag a társadalmi tulajdon sérelmére elkövetett anyag kezelés és rongálás büntetendő. Ez a szakasz alapján azt sem engedte meg az Alkotmánybíróság, hogy a társadalmi tulajdon korábbi kedvezményei helyébe hátrányok lépjenek, így kimondta, hogy a mezőgazdasági termelészövetkezetek földtulajdona –létrejöttének körülményeitől függetlenül- ugyanolyan alkotmányos védelmet élvez, mint a tulajdon bármely formája, legyen akár szó

kisajátításról vagy a rendelkezési jog időleges korlátozásáról. Ezek után felmerül a kérdés, hogy ez az egyenjogúság kivétel nélkül, mereven érvényesül-e. A 70/A. §-t a tulajdonjogra vonatkoztatva az Alkotmánybíróság úgy értelmezte, hogy az Alkotmány ezzel a szabállyal nem megkülönbözteti a tulajdonformákat, hanem bármely tulajdonformára nézve diszkriminációtilalmat fogalmaz meg. A pozitív diszkrimináció alkotmányos lehetősége azonban tulajdonjogra is vonatkozhat. Így nincs annak alkotmányos akadálya, hogy a tulajdon *funkciója* szerint, a tulajdon tárgyának közösségi rendeltetése, közcélú hasznossága alapján szigorúbb büntetőjogi védelemben részesüljön.

A köztulajdon és a magántulajdon egyenjogúnak kimondása felvet még egy kérdést: van-e értelme a tulajdonformák szerinti megkülönböztetésnek vagy pusztán csak történelmi jelentőséggel bír ez a felosztás. Vörös Imre szerint az utóbbiról van szó, hiszen álláspontja szerint a tulajdonformák felsorolásának legfeljebb közgazdasági rendszertani értelme lehet, a magánjog, a gazdasági jog nem igazán tud vele mit kezdeni, mert az Alkotmány 13. §-a nem egyik vagy másik tulajdonformát védi, hanem a tulajdonhoz való alkotmányos alapjogot tulajdonformákra tekintet nélkül biztosítja.

A funkcionális megközelítés az önkormányzatok tulajdonának értelmezése kapcsán is segítséget nyújtott. Ugyanis az önkormányzati tulajdon, illetve az önkormányzatok tulajdonosi voltának alkotmányos elismerése az önkormányzat autonómiájához szükséges tulajdonosi jogállást biztosítja. Ez a jog a tulajdonosi jogállás teljességére irányul, de nem ad kiemelt védelmet az önkormányzati tulajdonnak. A funkcionális megközelítéssel az Alkotmánybíróság kizárta, hogy az önkormányzati tulajdoni minőség önmagában kivételes helyzetet biztosítson, és megállapította, hogy az önkormányzati alapjogok is a mindenkre kötelező általános törvények keretei között érvényesülnek.

A funkciók elv jelentőségét mutatja, hogy annak a más összefüggésben már idézett szabálynak a tartalma, amely szerint a tulajdon tartalma mindig konkrét és a mindenkori közjogi és magánjogi korlátokkal együtt értendő, különös jelentőséget kap azokban az esetekben, amikor a tulajdont a törvény meghatározott közfunkció ellátására rendeli. Az 57/1994. (XI.17.) AB.

határozatban az Alkotmánybíróság kimondta, hogy ha a törvény által meghatározott önkormányzati feladatokat az állam átcsoportosítja, akkor az e feladathoz kapcsolódó önkormányzati vagyont is átrendezheti. 3 évvel később a társadalombiztosítási önkormányzatok kapcsán merült fel újra a kérdés. Az indítványozók szerint az állam megszüntetheti a demokratikus legitimáció híján lévő önkormányzatokat, de csak a feladatukat vonhatja el, a vagyonukat nem. Az 50/1998. (XI.27.) AB. határozat szerint az önkormányzatok saját vagyonukat csak az általuk kezelt társadalombiztosítási alapok működtetésére, vagyis saját feladatuk ellátására fordíthatják. Ha az állam megszünteti a célt, amire a vagyont adta, akkor az erre rendelt vagyont is elveheti. Mindezek alapján a funkciós elv segítségével eljutottunk a „hatáskör és a hozzárendelt vagyon együttmozgásának” elvéhez, amelynek jelentősége túlmutat a polgári jogi kérdéseken.

A nemzetközi kitekintés a funkció jelentőségét és a jogértelmezéshez nyújtott segítségét illetően érdekes eredményre vezet: a német Szövetségi Alkotmánybíróság lakásbérlettel kapcsolatos, 1993. május 26.-i határozata ugyanis nem mindennapi rendelkezéseket tartalmaz. Kimondja, hogy a bérlőnek a bérleti szerződésen alapuló, a bérelt lakáson fennálló birtokjoga a német alkotmány: a GG 14. §. szakaszában rögzített tulajdoni garancia alá eső tulajdon. A határozat indokolása az elméleti kérdéseknél kifejtettekkel összhangban az alkotmányjogi tulajdonjog lényeges vonását abban látja, hogy az a vagyoni értékű jog, amely a jogosultat –a polgári jogi dologi jellegű tulajdonjoghoz hasonlóan – kizárólagosan jogosítja fel a dolog használatára és a vele való rendelkezésre. A tulajdonhoz való jog annak jogosítottja számára mozgásteret biztosít a vagyoni jogi szférában annak érdekében, hogy az egyes individuum számára létfeltételeit kialakíthassa. A lakás pedig mindenki számára a magán-egzisztencia központja, de a lakosság nagy része nem képes ténylegesen lakástulajdont vásárolni, hanem csak bérletre van lehetősége. Ebből következően a bérlőnek a bérelt lakáson fennálló birtokjoga olyan *funkciókat* tölt be, amelyek jellegzetesen a dologi jogi tulajdon sajátosságai. Ezek alapján a határozat két következtetésre jut: az egyik a bérlo tulajdonossá minősítése, a másik pedig az, hogy a jogalkotónak nem szabad figyelmen kívül hagynia vagy aránytalanul korlátoznia a bérlonek a már fennálló bérlet, mint állapot, a quasi-

tulajdonosi jogállás fennmaradásához fűződő érdekét. Az állapotvédelem (*Bestandschutz*) jogi kategóriájának segítségül hívásával a fennálló állapot védelme a tulajdonhoz való jog, mint alapjog által nyújtott alapjogi védelem tárgykörébe esik.

A határozatot a jogirodalomban éles kritikákkal illetik. Depenhauer szerint a német Alkotmánybíróság bármiféle szükséghelyzet nélkül olyan jogfejlesztést végzett, amellyel a tulajdonjogi dogmatikát teljesen új alapra helyezte. Szerintem is van némi alapja annak a kritikának, amely szerint a határozat feje tetejére állítja az alapjogi dogmatikát. Nem a funkcióból erednek a jogok, hanem az alapjogoknak vannak szabadságot biztosító funkciói. Élesen, de helytállóan fogalmaz Depenhauer, amikor azt mondja, hogy a sorrend megfordításával az alapjogok a fejük tetejére állhatnak, és kötelezettségek lesznek, eljuttatva minket „az alapjogi dogmatika karikatúrájához”. További kritika a bérletnek a kötelmi jog keretei közül történő kiemelése, valamint az alapjogi védelem eltávolítása a hagyományos vertikális (állam-polgár) síkról. Az alapjogi védelem ugyanis ebben a helyzetben horizontális (bérbeadó-bérlő) síkon jelenik meg, ami Depenhauer szerint az alapjogok tartalmának újraelosztását jelenti.

Ahogy egy-két megjegyzéssel már utaltam rá, inkább a határozatot kritizáló oldallal értek egyet. Az érvek ismételtetése helyett csak egy dologra hívnám fel a figyelmet: a német alkotmánybírósági gyakorlat több döntésével, így különösen a bérbeadó felmondási és lakbéréremelési jogának messzemenő korlátozásával már a határozatot megelőzően védelembe részesítette a bérlőt, így szerintem nem volt olyan szükséghelyzet, aminek a kidolgozott dogmatikai konstrukciók felrúgásához kellett volna vezetnie.

IV.rész:A tulajdon korlátozása és védelme Európában

IV/1. Bevezetés

A tulajdon korlátozásával és védelmével kapcsolatos európai kérdések és problémák jelentős az Emberi Jogok Európai Egyezményének rendelkezéseivel és ezeknek értelmezéseivel kapcsolatosak. Az Egyezmény egyes rendelkezéseinek ismertetése és értelmezése előtt egy pár szót szólnék a tulajdonhoz való jog jelentőségéről. Ezt a jogot ugyanis az első generációs jogok közé sorolták be, és ez a tény önmagában hűen tükrözi az európai társadalomfejlődésben betöltött kiemelkedő szerepét. Az alapvető jogokat hagyományosan két csoportra lehet osztani: az egyik csoport a személyes jogok (personal rights) csoportja. Az ebbe a csoportba tartozó jogokra az a jellemző, hogy kizárólag az adott személyhez kötődnek, senki más nem érintett. Ide tartozik például az élethez való jog. A másik csoport a kapcsolt jogok (connected rights) csoportja, amelyek csak bizonyos személyekkel vagy dolgokkal együtt létezhetnek. Ebbe a csoportba tartozik a tulajdonhoz való jog. Hosszú ideig csak a nemzeti jogalkotás során jelentek meg a védelmét szolgáló szabályok és biztosítékok, csak a XX. század közepén jelentek meg a nemzetközi törekvések. Ezek legsikeresebb példája az Emberi Jogok Egyezménye, amely elsősorban hatékony jogérvényesítési mechanizmusán keresztül valósítja meg a célját, az általa létrehozott fórum, az Emberi Jogok Európai Bíróságának segítségével. Az értelmezés megkönnyítése végett már most megemlítem, hogy a hivatkozások során ezt a bíróságot mindig nagybetűvel írom (Bíróság), mert gyakran előfordul, hogy egy adott

ország bíróságainak döntését kell értékelni, és így egyértelmű, hogy mikor utalok az Emberi Jogok Európai Bíróságára és mikor az egyes államok bíróságaira. (bíróság)

IV/2. Az Emberi Jogok Európai Egyezménye témánk szempontjából releváns rendelkezéseinek bemutatása

A tulajdon védelmére vonatkozó szabály 1952-ben született meg, amely dátum már első látásra feltűnő, hiszen az Egyezmény 1950-es és érdekes, hogy csak 2 évvel később, ráadásul csak egy kiegészítő jegyzőkönyvben került egy ilyen fontos jog szabályozásra. Igaz viszont, hogy a kiegészítő jegyzőkönyv első cikkében. A vitás kérdések azonban nem a tulajdonhoz való jog fontossága körül alakultak ki, hiszen az Európa Tanács szinte valamennyi tagállama alkotmányos jogként ismerte el. A francia felfogás még ezen is túlment, hiszen a tulajdonhoz való jognak a természetjogi vonatkozásait emelte ki, amelyeknek normával való szabályozása nem igényel konstitutív aktust, hanem elegendő egy megerősítő (affirmatív) aktus.

Mégis elhúzódott az egyeztetés, mert többen nem tartották elégségesnek, hogy a szabályozás csak a tulajdont érinti. Azt szerették volna elérni, hogy terjedjen ki más gazdasági szociális és kulturális jogokra. Több állam azt kifogásolta, hogy az egyezmény által egy nemzetközi testület kap jogosítványt a tulajdonkorlátozások jogszerűségének felülvizsgálatára. Ezek a kifogások nem voltak minden alap nélküliek, hiszen ezek a korlátozások jellegüknél fogva az érintett állam gazdasági és szociális adottságaitól függenek. Elsősorban a britek képviselték ezt az álláspontot, amelyben volt némi igazság, de a tagállamoknak is alkalmazkodniuk kellett a magasabb rendű értékekhez, mint az emberi jogok tiszteletben tartása. Ezen a vonalon haladva szélsőséges álláspontig is eljutottak az egyeztetések során, hiszen az egyik brit szocialista odáig ment, hogy

kijelentette: a tulajdon védelemben részesítése nem más, mint egy reakciós próbálkozás, amelynek célja, hogy a tulajdon felosztását a fennálló formában megőrizték.

A hosszú viták elhúzódtak, végül a kifogások hatására annak az elvnek a szem előtt tartásával született meg a szabályozás, mely szerint a tulajdon, illetve a tulajdoni rend egy-egy állam berendezkedésének olyan alapköve, melynek szabályozása az állam szuverenitásának egyik meghatározó eleme. Ezek alapján kompromisszumként az eredeti tulajdonvédelmi igényekből engedtek, de mégis sikerült olyan szöveget elfogadtatni, amely hatékony védelmet nyújt. A dogmatikai pontosság kedvéért az eredeti, angol nyelvű változatot is ismertetem:

„Every natural or legal person is entitled to the peaceful enjoyment of his possessions. No one shall be deprived of his possessions except in the public interest and subject to the conditions provided for by law and by the general principles of international law.

The preceding provisions shall not, however in any way impair the right of a State to enforce such laws as it deems necessary to control the use of property in accordance with the general interest or to secure the payment of taxes or other contributions or penalties.”

Magyar változatban így hangzik az Egyezmény szövege: „Minden természetes vagy jogi személynek joga van javai tiszteletben tartásához. Senkit sem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik.

Az előző bekezdésben foglaltak nem korlátozzák az államok jogát olyan törvények alkalmazásában, melyeket szükségesnek ítélnék a javaknak a köz érdekében történő használatának szabályozása, illetőleg adók, más közterhek vagy pénzbírságok megfizetésének biztosítása céljából.”

Három esetkört lehet ez alapján a tulajdonba való

beavatkozással kapcsolatban elkülöníteni. Az első és talán legalapvetőbb jelentőségű a tulajdon tiszteletben tartásának követelménye, amely általános érvénnyel bír. A második a javaktól való megfosztásra terjed ki, míg a harmadik esetkör megfogalmazásán látszik leginkább a tulajdonhoz való jog alapvetően nemzeti jellege: lehetővé teszi az államok számára a tulajdon szabályozását a köz érdekének szolgálatában. A három szabály egyébként nem elkülönült egymástól, szoros kapcsolatban állnak egymással, mert a második és harmadik esetkört az elsővel összhangban kell értelmezni. Tulajdonképpen az általános jelleggel megfogalmazott első szabály konkrétabb szinten megfogalmazott példáit tartalmazza a második és a harmadik. A közérdek meghatározásánál az államok meglehetősen széles mérlegelési jogkörrel rendelkeznek, ennek terjedelmét a joggyakorlatnak kell pontosabban kijelölni. Ezt elsősorban az ún. fair balance teszt alkalmazásával próbálják meghatározni, amely alapján azt vizsgálják, hogy az adott korlátozás által érvényesíteni kívánt érdek és az egyén alapvető emberi jogainak védelme közötti igazságos egyensúly fennáll-e? A Bíróság gyakorlatát megvizsgálva arra a következtetésre lehet jutni, hogy elsősorban e teszt alapján dönti el az ügyeket és csak másodlagosan vizsgálja, hogy az adott eset a cikk melyik szabálya alá sorolható. A három szabály összhangban való értelmezésére és a fair balance teszt alkalmazására nagyon jó példa a közismert Sporrang és Lönnroth ügy. Részletesen ismertetem ezt az ügyet majd a strasbourgi gyakorlat de facto kisajátítás című részében, itt csak az előző bekezdésben kifejtettek igazolására az e vonatkozásban legfontosabb megállapításokat foglalom össze. Lényegében az jelentette a problémát, hogy két ingatlanra Svédország egyik városában kisajátítási határozatot hoztak, de a kisajátításra végül nem került sor. Ettől függetlenül a kérdéses ingatlanokon történő építkezés lehetőségét erőteljesen érintette a tilalom. A Bíróság álláspontja szerint a körülmények nem merítették ki a megfosztás követelményeit, de csorba esett a tulajdonjog lényeges tartalmán, és a fair balance teszt alapján az 1. Cikk sérelme fennáll, mégpedig nem a konkrét szabályok megsértése

miatt, hanem a tulajdon tiszteletben tartásáról rendelkező, átfogó szabály megsértése miatt.

Problémát jelenthet, hogy a tulajdon védelméről szóló első cikk önmagában még nem biztosít elegendő védelmet, hiszen nem rendelkezik a jog sérelme esetén történő lehetőségekről. Ezt a 6. Cikk teszi meg, amelynek első bekezdése szerint polgári jogai és kötelezettségei meghatározásához mindenkinek joga van megfelelő időn belül a törvény által felállított független és pártatlan bíróság által lefolytatott tisztességes és pártatlan eljáráshoz. A tulajdon pedig kétséget kizáróan polgári jog. A két cikk összefüggését tekintve nagyon fontos, hogy ha egy állami intézkedés a tulajdonjogot csak gazdasági értelemben korlátozza, akkor a 6.cikk nem biztosítja a tisztességes tárgyaláshoz való jogot annak megállapítása céljából, hogy a beavatkozás megfelel-e a belső jognak. Más a helyzet akkor, ha a beavatkozás a tulajdont vagy a használatot jogi értelemben érinti, hiszen igazából ebben az esetben lehet a két cikket együtt alkalmazni.

Teljes mértékben így sincs megoldva a probléma, hiszen nem mindig nyújt a két cikk együtt sem védelmet, mert csak a korlátozás alá eső jogok fennállása esetén alkalmazhatóak. Ha eltörölnek egy polgári jogi igényhez fűződő jogot, és a körülmények az igényt megszüntető aktus után lépnek fel, akkor nincs korlátozható tulajdon, így logikailag sem lehet annak sérelmét megállapítani.

A jogharmonizációra tekintettel érdemes megvizsgálni a 6. cikk és a hatályos magyar jogi szabályozás viszonyát. A 6. cikk értelmezése során a Bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a polgári jogokat (így a tulajdonjogot is) érintő hatósági határozatok bírósági felülvizsgálata csak akkor elégíti ki a 6. cikkben biztosított bírósághoz fordulás jogát, ha a bíróság jogosult a hatóság határozatának minden lényeges elemét megvizsgálni és abban állást foglalni. A hatályos magyar szabályozás részben megfelel a követelményeknek, hiszen 1991 óta általános a közigazgatási

határozatok ellen a bírósághoz fordulás joga. Ha azonban a bíróság jogkörét is megvizsgáljuk ezekben az esetekben, akkor kiderül, hogy a két szabály nincs összhangban egymással. A magyar szabályozás szerint a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálta során a bíróság hatásköre arra korlátozódik, hogy történt-e az ügyben jogszabálysértés. A minden lényeges kérdés felülvizsgálata (strasbourgi követelmény) és a jogszabálysértésre korlátozódott vizsgálat (magyar szabályozás) pedig igencsak nem esik egybe. Ezt az értelmezést erősítik az általam megvizsgált ügyekben hozott döntések, amelyekből egyértelműen kiderül, hogy azokban az esetekben, amelyekben a bíróság elzárkózik attól, hogy lehetővé tegye az ügyfél számára az államigazgatási szerv által megállapított tényállás vitatását, nem érvényesülhetnek maradéktalanul a 6. cikk által előírt követelmények.

Így például egy Egyesült Királyság ellen indított ügyben a Bíróság úgy találta, hogy a gyámhivatalnak a gyermek szülői láthatása ügyében hozott határozata elleni jogorvoslati lehetőség azért nem volt kielégítő, mert a bíróságnak nem volt hatásköre az ügy jogilag releváns tényeit teljes körűen felülvizsgálni.

Az Obermeier- ügyben, amelyet Ausztria ellen indítottak, a Bíróság megítélése szerint a panaszos munkaviszonyát megszüntető államigazgatási döntés elleni jogorvoslati lehetőség nem elégíti ki az Egyezmény követelményeit. A határozatot felülvizsgáló bíróság ugyanis csak azt vizsgálhatta, hogy az államigazgatási szerv diszkrecionális jogkörét nem a törvény céljával ellentétesen gyakorolta-e? Így a határozat alapjául szolgáló egyik legfontosabb indokot, mely szerint a munkaviszony megszüntetése társadalmilag igazolható, nem vizsgálhatta felül. Ez az ügy a magyar szabályozás szempontjából azért érdekes, mert nálunk is a bíróság csak a közigazgatási szerv tényállást megállapító mérlegelésének jogszabályszerűségét vizsgálhatja felül, ami az ügyben hozott döntés szerint nem teljes mértékben kompatibilis a 6. cikk követelményeivel. Az Egyezmény és a hatályos magyar szabályozás közötti összhang kérdésére megalapozott válasz csak egy erre a témára fókuszált,

közigazgatási polgári jogi és polgári eljárásjogi szempontokat is figyelembe vevő vizsgálat adhatna, így ezt én itt és most nem is teszem meg. Annyit azonban leszögezek, hogy az itt kifejtettek alapján szerintem nem állapítható meg, hogy összhangban lenne a két szabályozás.

A fent tárgyalt két ügyel szemben Oerlemans ügyben a Bíróság álláspontja szerint a holland jogi szabályozás kielégítette az Egyezmény követelményeit. Itt a kérelmező a mezőgazdasági művelés alatt álló földjeinek természetvédelmi területté nyilvánítását vitatta. A holland jog szerint a bíróság jogosult annak vizsgálatára, hogy a határozat sértette-e a kérelmező jogszabályokban biztosított jogait, nem volt-e ellentétes a kérelmező érdekeinek védelmére vonatkozó holland és nemzetközi szabályokkal, illetőleg arra, hogy az eljárás kielégítette-e a gondos államigazgatási eljárásra vonatkozó alapelvet. Ezek a jogosultságok a Bíróság szerint már elegendőek a határozat teljeskörű felülvizsgálatához.

A logikailag történő szabályértelmezés egyéb problémákat is felvet: az a szabály, amely a tulajdon zavartalan élvezetét (peaceful enjoyment) biztosítja, logikailag feltételezi azt a jogot, hogy bárki rendelkezzen tulajdonnal. Logikailag igen, de gyakorlatilag nem, azért fogalmazták a szabályt az élvezetre koncentrálni, mert erőteljesen érvényesül az a tendencia, mely szerint csak azokat a jogokat ismerik el alapvető emberi jogként, amelyek passzív magatartásra kötelezik a kormányt. A minimális tulajdonnal való rendelkezés joga viszont már aktív magatartásra kötelezné a kormányokat, így ennek alapvető emberi jogként való elismerése a dogmatikai és logikai érvek ellenére politikai okok miatt a legfejlettebb országokat leszámítva elmaradt.

Az 1. Cikknek az Egyezmény más rendelkezései közül ugyancsak kapcsolata lehet a diszkrimináció tilalmáról rendelkező 14. cikkel. A 14. Cikk olyan állami intézkedésekkel szemben nyújt

védelmet az egyén részére, amelyek igazságtalanul tesznek hátrányos megkülönböztetést valamilyen szempontból hasonló helyzetű személyek között, jóllehet az intézkedések nem jelentik a vonatkozó jog vagy szabadság igazságtalan korlátozását az adott jogot vagy szabadságot eredetileg biztosító cikk értelmében. Ennek folytán egy, a tulajdonjogot érintő intézkedés lehet, hogy igazolható az első kiegészítő jegyzőkönyv 1. cikk alapján, de a 14. cikkbe a diszkrimináció tilalmának megszegése miatt még beleütközhet. Már az Egyezmény megszövegezése körüli vitáknál és a minimális tulajdonnal való rendelkezés alapjogkénti elismerésének megtagadásánál utaltam rá, hogy az 1. Cikk nem véd szociális jogokat, de a 14. Cikkkel együtt értelmezve előfordult olyan eset a Bíróság gyakorlatában, amely azon az alapon mondta ki a szociális jogok területén megjelenő diszkriminációt, hogy a szociális jogok a tulajdonjoggal szoros kapcsolatban vannak.

A gyakorlat azonban túlnyomórészt még a megszerzett tulajdon megtartása érdekében sem biztosít jogot szociális támogatásokhoz. Így például hiába vesztette el valaki a lakását annak következtében, hogy önhibáján kívül nem volt képes fizetni a közüzemi számlákat, tehermentesítő támogatáshoz fűződő alanyi jog a Bizottság álláspontja szerint nem vezethető le az 1. cikkből. Egy másik ügyben a Bizottság lényeges előfeltételnek tekintette, hogy a diszkrimináció megjelenjen tulajdonjogot érintő kérdésben. A neves holland szerző, Peter van den Broek is ezt az álláspontot képviselte. Mivel az Egyezményt nem szociális jogokat biztosító védelemre tervezték, ezért a jogirodalomban és a gyakorlatban is az utóbbi álláspont az elfogadottabb, de mint láttuk, nem kizárólagos.

IV/3. A tulajdon védelme a strasbourgi gyakorlatban

IV/3.1. Általános kérdések

A gyakorlat vizsgálata előtt egy általános érvényű megállapítás: a többi alapjog korlátozásával kapcsolatos ismeretek itt csak részben használhatók fel, mert a tulajdon korlátozását az Egyezmény szélesebb körben teszi lehetővé, mint a többi alapjogét. Az Egyezmény egyéb rendelkezései ugyanis csak a sürgető szociális szükséglet esetén szükségesnek számító intézkedéseket engedik csak meg közérdekből, míg a tulajdon korlátozásánál elegendő, ha a Bizottság tanácsosnak vagy előnyben részesítendőnek ítéli.

Mivel jelen tanulmány témája egy speciális részterület, a tulajdonjog korlátozása és védelme, ezért nem látom szükségesnek akár az Egyezmény egyéb rendelkezéseinek, akár az eljárás során közreműködő szerveknek, illetőleg intézményeknek (Tanács, Bizottság, Bíróság stb.) a részletesebb bemutatását. Ezekre csak olyan mértékben térek ki, amennyiben a kutatásom fókuszába állított jogintézményekkel való szerves összefüggés miatt ez nélkülözhetetlennel mutatkozik.

Tulajdonjoggal kapcsolatos jogérvényesítésre csak az Egyezmény általános szabályainak betartása mellett kerülhet sor, így ezek közül –az előző bekezdésben írt szempontok figyelembevételével– a legfontosabbakat ismertetem. Jelentősége ezeknek a szabályoknak abban áll, hogy megtartásuk nélkül még a polgári jogilag és dogmatikailag legmegalapozottabb érvelés sem állhatja meg a helyét, hiszen nem jut el abba a szakba, hogy érdemben foglalkozzanak vele:

1. Az alperes államnak előzőleg alá kell vetnie magát a Bíróság joghatóságának, abban a tekintetben is, hogy az elfogadhat beadványt magánszemélytől is.

2. A belső jog által biztosított valamennyi jogorvoslati lehetőséget igénybe kell venni, és be kell tartani a határidőt is: a nemzeti fórum adott ügyben hozott érdemi határozatának meghozatalától számított hat hónapon belül be kell adni a kérelmet.

3.Lényegét tekintve nem egyezhet meg olyan üggyel, amelyet a Bizottság, a Bíróság vagy egyéb nemzetközi fórum korábban már megvizsgált. Ennek az elvnek alapján született szabály megtalálható a magyar, a német és több egyéb kontinentális jogban is. Nálunk például a Pp. 130. §. (d) pontja szerint idézés kibocsátás nélkül el kell utasítani (tehát nem jut el az érdemi elbírálásig) a keresetlevelet, ha a *felek között* ugyanabból a ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt már per van folyamatban vagy annak tárgyában már jogerős ítéletet hoztak. A 2. szabály egybevetéséből következik, hogy az európai fórumon nehezebben jut el az ügy az érdemi vizsgálatig, hiszen itt egy más felek között, hasonló ügyben született ítélet is elegendő lehet az érdemi vizsgálat megtagadásához. Ez a megkülönböztetés egyébként logikusan adódik a két fórum funkciójából.

4.A kérelem nem lehet nyilvánvalóan megalapozatlan. Például abban az esetben fordulhat ez elő, amikor a beadvány nem tartalmaz utalást az Egyezmény megsértésére vagy ha a kérelem beadása az ehhez való joggal való visszaélést testesít meg. Hasonló szabályt a régi magyar Pp. is tartalmazott, a mostaniban ez már nincs benne. Itt megint a két fórum közötti funkció-különbségre lehet utalni, de álláspontom szerint ez aggályos is lehet. Ha nem tartalmaz a beadvány utalást az Egyezmény megsértésére, akkor vitathatatlan a szabály, a joggal való visszaélés viszont anyagi jogi kategória, amelyet szerintem aggálytalanul egy érdemi vizsgálattal lehet megállapítani. Hiszen ez a vizsgálat jellegénél fogva eljárásjogi jellegű, míg a például a tulajdontól való megfosztás megítélése a joggal való visszaélés tekintetében jellegénél fogva nem eljárásjogi jellegű probléma. Persze ez az aggály eltörpül a szabály létjogosultságát igazoló, pragmatikus érvek mellett, hiszen még így is rengeteg ügy kerül az európai fórum elé.

5.Áldozat elv érvényesül, vagyis a kérelmet közvetlenül a károsultnak kell előterjesztenie, *actio popularis* érvényesítésére nincs lehetőség.

6.Csak azokban az ügyekben lehet kérelmet előterjeszteni,

amelyeknél a jogsértés ténye az Egyezmény adott országban történt hatályba lépését követően történt; azonban a Bíróság helyt adhat a panasznak, ha ún. állapot-eseményekről van szó, vagyis ha az adott állami aktus az Egyezmény ratifikációját megelőzően történt, de a ratifikáció után is tart. Itt gyakran komplex jellegű anyagi és eljárásjogi elemeket egyaránt tartalmazó jogesetek fordulnak elő, részletesebb kifejtésükre a későbbiekben kerül sor.

IV/3.2 Mi tartozik az Egyezmény hatálya alá?

A jogértelmezés letéteményese elsődlegesen a Bíróság. Jogértelmező munkájára először az Egyezmény szövegének megfogalmazása miatt volt szükség. A tulajdon (property) és a javak (possessions) kifejezés nem feltétlenül ugyanazt jelenti, márpedig az 1. Cikkben mindkettő előfordul. Ezt a megfogalmazásbeli problémát a Bíróság a Handyside-ügyben pontosította, megállapítva az eltérő megfogalmazás ellenére a két kifejezés ugyanazt a dolgot takarja: a tulajdont. Ez nem jelenti azt, hogy csupán a szoros értelemben vett tulajdonjog tárgyait részesítené az Egyezmény védelemben. Az 1.cikk hatálya alá tartozik a jogosan elvárt bevétel, például egy kártérítési követelés, amitől az érintett elesett. Ezzel szemben a jövőben esedékes bevételek csak akkor tartoznak az Egyezmény hatálya alá, ha már megdolgoztak érte vagy jogilag érvényesíthető követeléssel kapcsolatosak. (Erről a problémakörrel részletesebben a váromány megítélésének tárgyalása során szólok majd.)

A gyakorlat vizsgálata nem elégedhet meg a Bíróság döntéseinek számbavételével, mert a hosszú ideig a Bizottság végezte a szűrő szerepet, ő döntötte el, mely ügy kerülhet egyáltalán bíróság elé. A legtöbb forrás, ha a strasbourgi esetjogra utal, a Bíróságra hivatkozik, de ez alatt gyakran a Bizottságot kell érteni, hiszen

számos jogvita a Bizottság előtti szakban befejeződött.

A Bizottság meglehetősen széles értelemben ismeri el a tulajdonjogot. Az ügy azért került a nemzetközi fórum elé, mert Ausztria a közjogi igényeket nem tekintette olyan jogtárgyaknak, amelyek tulajdonvédelemben részesülnek. A Bizottság álláspontja szerint a kötelező befizetéseken alapuló részvétel egy közjogi társadalombiztosítási rendszerben tulajdonhoz hasonló jellege miatt igényt tarthat a tulajdonvédelemre. Ugyanakkor azt is megállapította a Bizottság, hogy abban az esetben, ha a társadalombiztosítás a szolidaritás elvére épül, akkor a nyugdíjigény jogosultja nem követelheti az alap meghatározott részét, mert ez nem tulajdoni igény.

Ezt a problémakört világítja meg a Müller ügy. A kérelmező 1963-ig Ausztriában dolgozott, és fizette a kötelező járulékokat. 1963 után Lichtensteinben vállalt munkát, abbahagyta a társadalombiztosításhoz való kötelező járulék szolgáltatását, azonban Ausztriában elkezdett egy általa választott nyugdíjpénztárnak járulékot fizetni. Nyugdíjas korában azonban nem kapta vissza az általa befizetett teljes összeget, így a szerzett jogok védelmére hivatkozott. A Bizottság rávilágított arra, hogy noha javakról volt szó, a szóban forgó tulajdonjog nem alapoz meg egy meghatározott összegű nyugdíjhoz fűződő jogcímet. Bizonyos esetekben azonban a nyugdíj összegének lényeges csökkentése úgy is felfogható, hogy az öregségi nyugdíjbiztosítási rendszer juttatásaihoz való jog lényegét is érintheti.

Vannak azonban olyan közjogi jellegű követelések, amelyek más megítélés alá esnek. Jelentősége, komplexitása és elvi jellege miatt ezt az ügyet részletesebben ismertetem: A tényállás szerint a Német Szövetségi Köztársaság a győztes hatalmakkal 1954-ben kötött szerződésben (Überleitungsvertrag) vállalta, hogy a győztes hatalmak által elkobzott javak tulajdonosait kártalanítja. A kártérítési törvény

szerint azonban a jogi személyek ki voltak zárva a kártalanításból. A kérelmezők szerint a szerződés által a jogi személy tulajdonosok részére is megalapozottá vált a kártalanítási igény. A Bizottság szerint erre a szerződésre semmilyen peresíthető igényt nem lehet alapítani. A szerződés ugyanis csak a szerződést kötő felekre (jelen esetben az NSZK és a győztes hatalmak) nézve szerezhethet jogokat és keletkeztethet kötelezettségeket. Mivel a panaszosok nem szerződő felek, ezért ők abban a –számukra kedvező– esetben sem követelhetnék a szerződés betartását, ha a kártérítési törvény idézett szabálya vonatkozásában megállapítanák a német törvényhozó mulasztását. Mindezek alapján nyilvánvaló, hogy a jogi személyek kártalanításból történő kizárása semmilyen, korábban fennálló jogot nem szüntetett meg. Így a Bizottság el sem jutott odáig, hogy megvizsgálja, vajon az ilyen jellegű kártalanítási igények a tulajdonjoggal egyenértékűeknek tekinthetők-e? A konkrét esetben tehát semmiképpen sem lehet a Bizottság álláspontja szerint az Egyezményből levezetni az állam kötelezettségét a jogi személyek kártalanítására. Ezen túlmenően azonban elvi jelleggel is vizsgálta a Bizottság a kérdést, hiszen a diszkrimináció tilalma is szóba került az ügy kapcsán, mert különbséget tettek a természetes és a jogi személyek között. Álláspontja szerint itt nincs szó diszkriminációról, mert a megkülönböztetés nem önkényes. A Bizottság szerint lehetnek olyan társadalmi és gazdasági okok, amelyek alapján jogosan tesznek különbséget a természetes és a jogi személyek között.

Ugyancsak nem volt egyértelmű, hogy a találmányok szabadalma tulajdonvédelmet élvez-e. Sokan azt az álláspont képviselték, hogy ezek nem javak, hanem polgári jogok. A Bizottság végül nem így döntött, mert álláspontja szerint a szabadalom rendelkezik a tulajdon attribútumaival, illetve kritériumaival, vagyis a használat és a szabad rendelkezés jellegzetességeivel, ezért az Egyezmény által védett körbe sorolta be.

Következő vitás kérdés a foglalkozásból származó jövedelem kérdése. Egy Német Szövetségi Köztársaság ellen indított ügy azért került a Bizottság elé, mert egy törvény előírta, hogy a közjegyzők az egyházak, egyetemek és más nem nyereségorientált szervezetek részére készített közjegyzői okiratot az általános díjszabásnál kedvezőbben kötelesek kiállítani. A Bizottság szerint közjegyző díjkövetelését csak abban az esetben lehetne az adott cikk értelmében jószágnak, így az Egyezmény védelme alá tartozónak tekinteni, ha követelés keletkezett volna egy meghatározott esetben a közjegyző által nyújtott szolgáltatás alapján és a díjszabásra vonatkozó jelenlegi rendelkezések alapján. A közjegyzők arra vonatkozó pusztán várakozása, reménykedése, hogy a jelenlegi díjszabásról szóló jogszabályokat nem fogják megváltoztatni, nem tekinthető tulajdonjognak. Az indokolást kiegészítették egy nagyon logikus és jogilag is releváns érveléssel: a közjegyzők piacon betöltött, gyakorlatilag kizárólagos helyzetéből adódóan nem számít hátrányos megkülönböztetésnek, ha bizonyos kötelezettségekkel is terhelik őket.

Még nehezebb kérdés a kereskedelmi tevékenységhez szükséges engedély besorolása. Ez önmagában sem egy homogén kategória, ezért itt különösen gyakoriak a különböző értelmezések és a helyenkénti ellentmondások. Így például egy NSZK elleni ügyben a Bizottság megállapította, hogy az engedély birtokosát nem lehet olyan személynek tekinteni, akinek megfelelő és jogos elvárása van tevékenységének folytatásához, amennyiben az engedélyhez fűzött feltételek már nem állnak meg.

Az engedély megadását tehát nem tekintette a Bizottság az Egyezmény hatálya alá tartozónak. A már megadott engedély visszavonása viszont már más terület, mert ez közvetlenebb kapcsolatban áll a tulajdonjoggal. Ezzel a kérdéssel szembesült például a Bizottság a Kőnig-ügyben, ahol egy magánklinika működési engedélyének visszavonása, illetőleg a Benthem-ügyben,

amelyben egy autójavító üzem tulajdonosa részére korábban kiadott benzinkút-fenntartási engedély visszavonása képezte a vizsgálat tárgyát. Az engedély megadását vizsgáló esetkehez képest ezek az ügyek azért is eltérőek, mert itt a már meglévő tulajdon tárgyának fizikai csökkentése is megvalósul a hatóság aktusa által. Így például a Benthem-ügyben az engedély alapján felépített kutak lebontásának kötelezettsége foszthatja meg a tulajdonost a meglévő javaitól. Ennél is jelentősebb szempont azonban, hogy csökkenti a tulajdon gazdasági célú működésének hatékonyságát és hátrányosan befolyásolja a tulajdonos üzletkörét, reputációját, vagyis a goodwill-jét. Mégsem lehet azonban az Egyezményből levezetni a már kiadott engedélyek visszavonásának egyszerre és mindenkorra szóló tilalmát, csak azt, hogy nem lehet önkényesen visszavonni a kiadott engedélyt, mert az tulajdonnak minősül. Így az engedélyt visszavonó rendelkezéseknek meg kell felelniük a tulajdon korlátozására előírt kritériumoknak, tehát csak törvényben részletesen meghatározott feltételek megléte esetén kerülhet rá sor, törvényben meghatározott eljárás szerint kell történniük, közérdeket kell szolgálniuk és meg kell felelniük az arányosság követelményeinek is.

Van Merle és társai ügyében ugyancsak szembesülnie kellett a Bíróságnak *goodwill kérdésével*. Ebben az ügyben emmellett újra előjött a foglalkozásból származó jövedelem kérdése. A négy holland kérelmező 1947 és 1950 között kezdte a könyvelői foglalkozást. Azonban 1962-ig ezt a foglalkozást semmilyen törvény nem szabályozta. Az ekkor hozott törvény meghatározta, hogy az elismert könyvelői cím kiket illet meg. A kérelmezők viszont nem estek ebbe a körbe, így a törvény által biztosított kedvezmények nem vonatkoztak rájuk, ezáltal pedig az évi ügyszámuk a felére csökkent. A Bíróság az ügyfélkört jószágnak minősítette, mert a polgári jogi tulajdonhoz hasonló jellemzőkkel rendelkezik. Ráadásul itt a komoly hátrány bekövetkezését is megállapította (ellentétben például az imént tárgyalt, közjegyzőkkel kapcsolatos esetben), valamint a jószág sérelme konkrétan a törvénnyel okozati összefüggésben következett

be (az okozati összefüggés kérdéséről részletesebben később). Ez az eset is jól példázza, hogy első látásra hasonlóan minősülő esetek között milyen jelentős jogi különbség lehetséges.

Bizonyos esetekben a Bíróság tágan értelmezi az Egyezmény hatálya alá tartozó jogintézményeket. A tulajdonhoz hasonló funkciója miatt a dolog bérleti díját az 1.cikk alkalmazásában tulajdonnak tekintette, annak ellenére hogy a bérleti díjra jogosult személy magának a dolognak nem volt tulajdonosa. Ugyancsak a tulajdonvédelem körébe vonta azt az esetet, amikor valaki a törvény rendelkezése folytán lett a lakás bérlőjévé. Itt két probléma vetődhet fel:

1.Vajon elegendő érv-e funkció, hogy a bérletre, mint kötelmi jogviszonyra a tipikusan dologi jogi jellegű tulajdon védelmére létrehozott Egyezmény szabályait alkalmazzuk?

2.A jogcím, ami a tulajdonszerű helyzetet létrehozta, nem dologi jogi, de mégis nem is szerződésen alapuló, hanem államigazgatási rendelkezés hozta létre.

Ezekhez a kérdésekhez kapcsolódik a James-ügy, amelyet a megfosztással és a közérdekkel való szoros kapcsolata miatt a megfosztás című fejezetben ismertetek majd részletesen.

IV/3.3: A tulajdon védelmének korlátai

A magánjog logikáján továbbhaladva világossá válik a következő folyamat: az abszolút jogként értékelhető tulajdonjog sem lehet teljes, mert vannak korlátai. A túlzott korlátozás ellen viszont védelmet kell biztosítani, mert ellenkező esetben a túlzott mennyiségű korlát kiüresítheti a tulajdonjogot. De ez a védelem sem lehet korlátok nélküli a gazdasági és politikai törvényszerűségek miatt. Ezeknek a korlátoknak a bemutatásáról szól a következő fejezet. Természetesen nem lehet éles határvonalat húzni az Egyezmény hatálya alá tartozó

intézmények és a védelem korlátai közé, hiszen egy másfajta megközelítésből nézve a kérdést, megállapítható, hogy ami nem tartozik az Egyezmény hatálya alá, arra nem terjed ki a tulajdonvédelem, így az előző kérdéskör bizonyos vonatkozásai is a védelem korlátainak tekinthetők. Azért tettem a következő eseteket mégis külön csoportba, mert a „hatály” fejezetben tárgyalt kérdésekben azokat az intézményeket, amelyekre nem terjed ki az Egyezmény, sem lehet kategorikusan kizárni, hanem az adott vonatkozásokat tekintve a Bizottság álláspontja szerint nem tartoznak oda. Ezzel szemben a „korlát” fejezetben tárgyalt intézményekről egyértelműen, szituációtól függetlenül megállapítható, hogy az Egyezmény tulajdonvédelmi rendelkezései nem alkalmazhatóak rájuk.

Az Egyezmény által biztosított védelem nem merül ki a tulajdontól való megfosztás tilalmában, a Bíróság többször is hangsúlyozta, hogy az Egyezményben és a kiegészítő jegyzőkönyvekben deklarált jogok védelme az állam számára pozitív, tevésben megnyilvánuló cselekvési kötelezettséget keletkeztethet. Bizonyos körülmények esetén azonban nem áll fenn ez a pozitív kötelezettség, és ennek következtében sérül a tulajdonjoghoz való védelem. Egy német vonatkozású ügyben a Bizottság megállapította, hogy az állam nem köteles polgárait az infláció hatásaitól megvédeni. A kérelmező azt panaszolta, hogy a megtakarításaira kapott kamatok után adóznia kellett, ráadásul az adót megemelték, ami csökkentette a rendelkezésére álló tőkét. Ezenkívül a kamat 6.5 %-os volt, miközben az infláció elérte a 7.5 %-ot az adott évben, így csökkent a tulajdona. A Bizottság megállapította, hogy az állam szuverén hatásköre az adóztatás, amely közcélokat szolgál és kimondta, hogy a vásárló érték biztosításának általános kötelezettsége nem vezethető le az Egyezmény tulajdonvédelmi rendelkezéseiből. Ugyanakkor más ügyben a Bíróság kimondta, hogy elvben az adók kivétele is beleütközhet az Egyezménybe, ha olyan súlyú, ami már végképp ellehetetlenítené az érintett helyzetét. A gyakorlatban azonban eddig

nem volt példa ilyen kivételre, hogy államot adók kivetése miatt elmarasztaltak volna és valószínűsíthető, hogy az eddigi gyakorlattal ellentétes, precedensértékű határozatra a Bíróság a jövőben sem fogja rászánni magát.

Szintén az inflációval és a kamattal kapcsolatos a következő korlát, de a vizsgálat fókuszában az előző esettel ellentétben nem az adó, hanem a kamat kérdése van. A pénzt egy bankban elhelyező személy ugyanis kifogásolta, hogy a kamat alacsony volta miatt nem biztosított pénze értékének a megőrzése. A Bizottság megállapította, hogy a bankban elhelyezett tőke kétségtelenül a kérelmező tulajdona, de a védelem csak a tőke összegére terjedhet ki, a kamat az csak *jövőben megszerezhető tulajdon*, így nem alkalmazhatóak rá a megszerzett tulajdonra vonatkozó rendelkezések. Az adó mértékéhez hasonlóan a kamat mértékére sem lehet olyan szabályt alkalmazni, mely szerint a reálérték megőrzését biztosítani kellene.

A jövőben megszerezhető tulajdon nemcsak az adó és a kamat vonatkozásában nem vonatkozik az Egyezmény hatálya alá. Ezzel eljutottunk a váromány problémájának elemzéséhez. Először is azt kell leszögezni, hogy a „váromány” jogintézményt nem a jelen értekezés második részében, a tulajdon egyes magánjogi korlátainak vizsgálata során ismertetett (II/3.2) magyar jogi terminológiával megegyezően, hanem annál jóval szélesebb értelemben használják. Ide tartozik minden olyan eset, amikor valaki reálisan számíthat arra, hogy a jövőben tulajdonosa lesz valamely dolognak vagy jognak. Először egy Belgium ellen indított ügyben szembesült a Bíróság a kérdéssel, a belga jog ugyanis nem tette lehetővé, hogy apa és törvénytelen lánya között rokoni kapcsolat keletkezzen, ideértve a törvényes öröklésen alapuló jogviszonyt. Témánkat nem érinti, de az ügghöz tartozik, hogy a Bíróság megállapította: Belgium megsértette az Egyezmény 8. cikkében biztosított azon jogot, mely szerint a családi életet tiszteletben kell tartani. Nem így foglalt állást viszont a

tulajdonvédelem kérdésében, mert e vonatkozásban azt állapította meg, hogy az apa halála esetére vonatkoztatott örökségi váromány egy még meg nem lévő és bekövetkezési esélyeit illetően sok tekintetben bizonytalan tulajdoni igény, amely nem tarthat számot az Egyezmény védelmére, mert az egyezmény csak a létező és meglévő tulajdon békés élvezetét (peacefull enjoyment) biztosítja.

Más esetről van szó, ha az örökhagyó halálával az örökség már megnyílt. Ausztriában ugyanis a hatályos jog nem tette lehetővé a házasságon kívül született leánygyermek törvényes öröklését. A Bizottság álláspontja szerint itt már bekövetkeztek a leendő tulajdonszerzés feltételei, így már nem várományról, hanem tulajdonjogról van szó, amelyet a 14. cikk által tiltott diszkrimináció tilalmába ütköző jogszabály sért, így ez az eset az Egyezmény védelmét élvez.

A következő ügyben egy svéd tudósnak a panasza került a Bizottság elé, aki azt sérelmezte, hogy az állam a kutatómunkáját nem támogatja, illetőleg nem ad neki kutatási hitelt. Így pedig megfosztja a lehetőségtől, hogy potenciális tulajdonjogait a kutatási eredmények folytán jelentkező szellemi alkotások jogainak formájában hasznosítsa. A Bizottság álláspontja szerint az Egyezmény védelmet nyújt a fennálló tulajdonra az állami beavatkozásoktól, nem alapoz meg viszont követelést az állam ellen, hogy intézkedései révén lehetővé tegye az egyének számára, hogy tulajdonukat jobban hasznosítsák, illetve értékcsökkenéstől megóvják.

A védelem következő korlátja teljesen logikus, hiszen csak olyan időpontban történt tulajdontól való megfosztás, vagy tulajdont ért sérelem esetén lehet az Egyezményre hivatkozni, amely a tulajdonvédelmet szabályozó kiegészítő jegyzőkönyv hatályba lépése után történt. Ezt állapította meg a Bizottság azon személyek kérelmével kapcsolatban, akik azt mondták, hogy ők igazságtalanul vannak kizárva abból a körből, akiknek a Német Szövetségi Köztársaság háborús okból történő tulajdonvesztésért kártalanítást

nyújtott. A tulajdonvédelmet szabályozó 1.Cikkre a jelzett időbeli korlát miatt semmiképpen sem lehet hivatkozni, hiszen a Harmadik Birodalom intézkedései a kiegészítő jegyzőkönyv hatályba lépését megelőzően történtek.

Az időbeli hatály kérdésével kapcsolatos strasbourgi esetjognak magyar vonatkozása is van. Nemcsak nálunk, hanem több más kelet-európai országban is kompromisszumot kellett kötni az államosítás-kártalanítás kérdésben. A több probléma közül most csak a témánk szempontjából jelentősebbekről szólok. A jogszerűtlenül elvont tulajdon ugyanis a rendszerváltás utánra (tehát jó 40 évvel az államosítás után) gyakran visszterhesen, jóhiszeműen szerző, évtizedeken át sajátjaként szakadatlanul birtokló, a tulajdon tárgyába jelentős érték- és állagjavító beruházásokat eszközölő tulajdonosok kezébe került. A tőlük való visszavétel egyrészt új igazságtalanságok forrása lett volna, másrészt pedig aligha lett volna összeegyeztethető az Egyezményvel, amelynek azóta már a legtöbb kelet-európai ország (így Magyarország) is tagállamává vált. A teljes kártalanításnak viszont jelentős korlátot szabott az állam anyagi helyzete, illetőleg a nemzetgazdaság teljesítőképessége. Másként fogalmazva: nem lehet többet adni, mint amennyi rendelkezésre áll. Így értelemszerűen kompromisszumos megoldások születtek, aminek mintegy szükségszerű következménye volt, hogy az elégedetlenebbek a Bírósághoz fordultak. Mivel ezekben az esetekben nyilvánvaló volt, hogy a jogfosztások jóval az Egyezmény hatálybalépése előtt történtek, ezért a kérelmezők egy új elmélettel álltak elő. Nem tagadva az előző mondatban említett nyilvánvaló körülményt, azt mondták, hogy a jogfosztás olyan tartós jogsértést valósított meg, amely az Egyezmény hatályba lépését követően is fennáll. A Bizottság azonban következetesen elutasította a kérelmeket, azt mondta, hogy a tulajdontól való megfosztás egyszeri aktus, nem pedig folyamatos jogsértés, így ez az érvelés nem alkalmas az időbeli hatály jelentette korlát megkerülésére.

Ahogy az előző problémakörökhöz, úgy ehhez is kapcsolódik olyan nagyon hasonló eset, amely a hasonlóság ellenére meglévő

eltérés miatt mégsem tekinthető korlátnak, hanem alkalmazni kell rá az Egyezmény tulajdonvédelmi szabályait. Arról van szó, hogy bizonyos esetekben a tulajdonelvonás nemcsak a ma hatályos szabályoknak, hanem az elvonás idején hatályos szabályoknak sem felelt meg. Ide tartozik a Vasilescu-ügy. A rövid tényállás szerint az 1960-as években Romániában a Vasilescu házaspár lakásán tartott házkutatás során a rendőrség aranyérméket talált, és devizabűncselekmény alapos gyanúja miatt lefoglalta, egyidejűleg büntetőeljárást kezdeményezett. Az eljárást utóbb megszüntették, anélkül, hogy az aranyérmék elkobzásáról rendelkeztek volna. Ennek ellenére az aranyérméket nem adták vissza, hanem átadták a Nemzeti Banknak és kártalanítást sem fizettek a tulajdonosoknak. Így az elvonás sem törvényen, sem hatósági határozaton nem alapult, tehát még az akkor hatályos, igencsak az állam érdekét védő jogszabályok szerinti jogcím sem volt a tulajdonostól történő elvonásukra. Így a házaspár nem veszítette el tulajdonjogát, tehát a tulajdonjog még az Egyezmény 30 évvel későbbi hatálybalépésének időpontjában is az övéké volt. A Bíróság tehát nem a 60-as évekbeli tulajdonelvonást minősítette az 1. cikkbe ütközőnek (hiszen a jelzett időbeli hatály miatt ezt nem is tehette volna), hanem azt, hogy az Egyezmény hatályba lépésének időpontjában nem tették lehetővé a tulajdonosoknak tulajdonjoguk gyakorlását. Ezt pedig csak a közérdek igazolásával és törvényben meghatározott feltételek alkalmazásával tehetnék volna meg.

IV/3.4. A megfosztás szabályozása és gyakorlata

Az 1. cikk szerint „senkit sem lehet tulajdonától megfosztani, kivéve, ha ez közérdekből, és a törvényben meghatározott feltételek, valamint a nemzetközi jog általános elvei szerint történik.” Ebből a szövegezésből következően az Egyezmény a tulajdon védelmét szolgáló célját a „megfosztás” korlátok közé helyezésével próbálja elérni. Így a kutatás következő fázisának fókuszában a megfosztással

kapcsolatos értelmezéseket, ügyeket és problémákat elemzem részletesebben.

A tulajdonba történő beavatkozásnak legtágabb értelemben két esetköre van: a megfosztás és a szabályozás. A beavatkozás leggyakrabban egy közjogi személy, mint végrehajtó hatóság cselekedeteiből ered. Az alapja tipikusan bírósági aktus vagy jogszabály. A beavatkozás származhat azonban természetes személytől is, de ebben az esetben is szükséges a közhatalom legalább közvetett jelenléte. A megfosztást definiálni talán úgy lehet a leginkább lényegretörően, hogy a közhatalom legalább közvetett beavatkozásával okozati összefüggésben a tulajdon tárgyának a tulajdonos birtokából való kiesését jelenti és a tulajdon átszállását vonja maga után. A Bíróság értelmezése szerint a megfosztásról akkor beszélünk, ha a tulajdont jogilag vagy ténylegesen elveszik. Ezzel szemben a szabályozásnál, mint beavatkozásnál a tulajdonos megőrzi tulajdonosi jogosultságát, a tulajdon tárgyát képező dolog használata azonban korlátozott.

Mindezek alapján két csoportra lehet osztani a megfosztást. Elsődlegesen a „*de iure megfosztásról*” beszélhetünk, ami a tipikus és lényegében az ellene való védekezésre hozták létre az Egyezmény 1.cikkét. Akkor beszélhetünk *de iure* megfosztásról, amikor a legalább közvetetten közhatalomtól származó aktus folytán a tulajdon tárgyát elvonják a tulajdonostól, tehát jogi értelemben bekövetkezik a megfosztás. A gyakorlatban azonban többször előfordult olyan szituáció, amikor jogi értelemben nem következett be a megfosztás, de a hatóság által hozott, törvénynek megfelelő intézkedés mégis korlátozta a tulajdon békés élvezetéhez való jogot. Az ilyen intézkedések a szó szerinti értelmezést követve nem tartoznak az 1. cikk hatálya alá, hiszen nem megfosztást, hanem „csak” korlátozást eredményeznek. A Bíróság álláspontja szerint az Egyezmény arra

irányul, hogy gyakorlati és hatékony jogokat biztosítson, ezért létrehozták a „de facto megfosztás” kategóriáját. Ennyi bevezető után vizsgáljuk meg közelebbről a két csoportot:

IV. 3.4.1 De iure megfosztás:

A de iure megfosztás tipikusan államosítás, illetőleg kisajátítás útján történik, de mint látni fogjuk, e két módszeren kívüli más módok is eredményezhetnek tulajdontól való megfosztást. Az államosítás fogalma nem eredményezett problémát, hiszen a nemzetközi jogban és a Bíróság értelmezése szerint is egyes ipari, illetve gazdasági ágak állami tulajdonba való átvételét jelenti. A kisajátítás a nemzetközi jog szerint tágabb a megfosztásnál, hiszen a megfosztást eredményező aktusok mellett azok a terhelő vagy korlátozó intézkedések is beletartoznak, amelyek a tulajdon sérthetlenségéhez fűződő jog lényegi tartalmát érintik. Több szakértő szerint az 1.cikkben megfogalmazott „megfosztás” terminusnak azt a jelentést szánták, amit a kisajátítás a nemzetközi jogban hordoz. A Bíróság azonban, mint ahogy a fejezet bevezetőjében említettem, nem tette magáévá ezt az álláspontot, szerinte csak akkor beszélhetünk megfosztásról, ha a tulajdont jogilag vagy ténylegesen elveszik.

Ahogy a megfosztás definíciójából láthattuk, a megfosztás fennállása illetve fenn nem állása szempontjából kardinális kérdés az okozati összefüggés megléte az állami aktus és a bekövetkezett veszteség között. Különösen a részben már említett, 1991-es, német-lengyel határ megállapításáról szóló szerződés kapcsán került ez a kérdés előtérbe. A Bizottság álláspontja szerint hiányzott a jogi értelemben vett okozati összefüggés a német hatóságok aktusai és a tulajdon elvesztése között, ezért a tulajdonukat elvesztő és a 1.cikk megsértésére alapozott kérelmet benyújtó személyek igényét

elutasította.

A dogmatikailag legpontosabb definíció, illetőleg legmegalapozottabb szabályozás vagy az értelmezés leginkább következetes volta ellenére is gyakran merültek (és a jövőben is fognak) fel viták egy-egy szabály konkrét esetre történő alkalmazhatósága kapcsán. Ez leginkább a szabályozás szükségszerűen elvont általánossága és az életbeli szituáció konkrét egyedisége között feszülő jogelméleti ellentmondás következménye, ami csak a jogesetnek a rá vonatkozó szabály alá történő szubszumálásával oldható fel. Ennek megfelelően az Egyezmény tulajdonvédelmi rendelkezéseinek alkalmazása körében is gyakran vitás, hogy konkrét aktus megfosztást eredményezett-e, vagyis fennáll-e az 1. cikk sérelme. Az ebből a szempontból leginkább tanulságos és kellően absztrahálható ügyeket próbáltam összegyűjteni.

A Holy Monasteries ügyben arról volt szó, hogy a görög állam egy jogszabály révén megszerezte mindazon ingatlanok tulajdonjogát, amelyek vonatkozásában a görögkeleti egyházhoz tartozó kolostorok nem tudták szerződéssel, jogszabállyal, vagy jogerős bírói ítélettel igazolni tulajdonjuk jogcímét. A tulajdonszerzések gyakran a középkorig nyúltak vissza, így e feladatnak megfelelni szinte lehetetlen volt. Mégsem ez volt a jogilag releváns érv az 1. cikk megsértése vonatkozásában, hanem az hogy nem a tulajdonjogot, hanem a jogcímet kellett igazolni és a bizonyítási terhet is teljes egészében a kolostorokra telepítették, ezekkel az intézkedésekkel pedig összességében aránytalan hátrány érte a tulajdonosukat és ez a közhatalmi aktuson alapuló aránytalan hátrány eredményezte tulajdonjuk elvesztését. (Ha elnevezését tekintve nem is, de tartalmilag mindenképpen államosításról volt szó ebben az esetben.)

Ugyancsak Görögország ellen indították azt az ügyet, amelynek tárgya egy jelentős összegű, állammal szemben jogerősen megítélt

kártérítési követelés volt. A jogszabály az állammal szemben megítélt követeléseket utólag érvénytelennek és végrehajthatatlannak nyilvánította. A Bíróság szerint megfosztásról van szó, álláspontja szerint a beavatkozás és a kérelmezőket ért sérelem semmiképpen nem állhat arányban az akár közérdekből kitűzött céllal. Hasonló döntést hozott a Bíróság, amikor Belgiumot azért marasztalta el, mert egy visszaható hatályú jogszabály révén akadályozta meg, hogy a hajózás során okozott károkat az állammal szemben sikeresen lehessen érvényesíteni.

Más álláspontra helyezkedett a Bíróság a the Yorkshire Building Society ügyben, ahol egy angol cég egy adózási joghézagot kihasználva pert nyert az állammal szemben. Ezt követően indították a kérelmezők ugyanezen adózási kiskaput kihasználva pereiket az állam ellen, de ezeknek a pereknek az eredményre vezetését az állam egy gyorsan megalkotott jogszabállyal meggátolta. A Bíróság álláspontja szerint ebben az esetben a közhatalmi beavatkozás nyomós közérdekből (adóztatás) történt és az elérni kívánt céllal is arányos volt, ezért nem állapította meg az Egyezmény sérelmét.

Mint az iménti fejtegetések során láthattuk, annak a kérdésnek az eldöntése során, hogy fennáll-e a megfosztás, jelentős szerepe van a közérdeknek. Hiszen ha közérdekből történik a tulajdonelvonás, akkor nem állapítható meg az 1.cikk sérelme. A közérdek azonban nem azonos az államérdekkel. Álláspontom szerint a megfosztás és a közérdek kérdéskörével foglalkozó ügyek közül az egyik legjelentősebb a James-ügy, amelynek elvi jelentősége is van, ráadásul a magyar Alkotmánybíróság is hivatkozott rá a 64/1993. (XII.22.) AB határozatában és erre tekintettel a legfontosabb kérdéseit ismertettem az alkotmányos kérdésekkel foglalkozó harmadik részben. A közérdekhez és a strabourgi esetjoghoz való szoros kapcsolatára tekintettel a legfontosabb kérdéseket azonban itt is célszerű feleleveníteni:

A tényállás szerint Londonban tehető háztulajdonosokat az 1967-ben meghozott Leasehold Reform Act által létesített „szerzési

joguk” gyakorlása révén a bérlők megfosztották tulajdonjoguktól. Vörös Imre különvéleménye alapján érdemes megjegyezni, hogy amíg a magyar törvény a „rendes bérletet” szabályozza, addig a James-ügyben a „long leasehold tenure” jogintézményről van szó, aminek lényege, hogy a bérlő hosszú időre megszerzi a dolog bérleti jogát, mert a bérleti jogot egy magas induló összeg megfizetésével tulajdonképpen megveszi. Ezek után viszont éves bérként már csak egy alacsonyabb összeget kell fizetni. A hosszú időből adódóan gyakran a bérlő felmenői építették saját költségükön a házat, aminek fenntartási és javítási költségeit a bérlő, illetőleg leszármazói viselték. E költségek a tapasztalatok szerint a XX. század közepére túllépték az eredeti építési költségeket. A törvény indokolása szerint a jognak lehetővé kell tennie a tulajdonjognak akár ingyenes kényszerű átszállását az erre erkölcsi okokból feljogosított bérlőkre, az igazságtalanság megszüntetése érdekében.

A Bíróság kétséget kizáróan megállapította, hogy ebben az esetben a tulajdonjog törvény általi elvonásáról van szó. Ez az elvonás azonban igazolható, ha a közérdeket szolgálja. Általában a magántulajdon másik magántulajdonos részére történő elvonása nem szolgálja a közérdeket, hiszen egy másik magánszemély javára szól. Bizonyos körülmények között azonban az elvonás a közérdek szolgálatának legitim eszköze lehet. Jelen esetben pedig a szociális igazság megvalósítása érdekében történt meg. A nemzeti törvényalkotásnak nagy mozgástere van a gazdasági és szociális politika kialakításában, a Bíróság pedig tiszteletben tartja azt a módot, amely szerint a törvényhozó meghatározza a köz érdekében szükséges lépéseket, kivéve ha a törvényhozó értékítélete nyilvánvalóan nélkülöz minden ésszerű alapot. A Bíróság következtetése szerint legitim szociális, gazdasági és egyéb célokat szolgáló tulajdonelvonás magántulajdonosok részére kivételesen szolgálhatja a közérdeket, így akkor sem kifogásolható a tulajdonjog garanciájának sérelmeként, ha az elvonás nem jelenti egyben az elvont tulajdon köz által történő használatba vételét. Az 1.cikk sérelme és a megfosztás tehát nem állapítható meg. A kérdésről

álláspontomat leírtam a III. rész vonatkozó részénél, így erre tekintettel a megismétlésétől eltekintek.

Az elméletben és a gyakorlatban is a legtöbb értelmezési kérdést és a legtöbb vitát kiváltó probléma a kártalanítás kérdése és összecszerűsége. Az első nehézséget az jelentette, hogy az 1.cikk nem rendelkezik az állam kártalanítási kötelezettségéről, sőt a szabály azon mondatából, mely a tulajdon közérdekből való elvonását törvényben meghatározott feltételek szerint lehetővé teszi, arra is lehet következtetni, hogy a kártalanítási kötelezettség csak akkor áll fenn, ha e törvényi feltételek magukban foglalják kártalanítási kötelezettséget, egyébként pedig az állam belátásán múlik, hogy fizet-e kártalanítást. Betű szerint így is lehetne értelmezni a szabályt, de a Bíróság (szerintem helyesen) nem erre az álláspontra helyezkedett, hanem a Lithgow ügyben elvi jelleggel kimondta, hogy az Egyezmény által a tulajdonjognak nyújtott védelem elégtelen volna annak az elvnek a betartása nélkül, amely szerint a tulajdontól való megfosztás kizárólag kivételes helyzetekben alkalmazható. A tulajdontól megfosztó intézkedéssel igazságos egyensúlyt kell fenntartani a közérdek követelményei és az egyén alapvető jogainak tiszteletben tartása között és ez csak úgy lehetséges, hogy a kártalanítás szempontját is figyelembe veszik. Szélsőséges esetben előfordulhat kártalanítás nélküli megfosztás, de csak akkor ha a tulajdon tárgya által kiváltott, a tulajdonos részéről viselendő kárveszély fennállása esetén a megfosztás abszolút mértékben szükséges a közbiztonság és a közrend megóvása érdekében. Így például a Bizottság jogosnak tekintette, amikor egy romos ház bontását rendelték el a közjót fenyegető veszély elhárítása céljából. Ez azonban egészen szűk körű kivétel és nem érinti a kifejtett értelmezés érvényességét, csak a pontosság és a teljesség kedvéért utaltam rá.

Ezzel a probléma első felére választ is kaptunk, de a kártalanítás

mértékéről sem rendelkezik az 1. cikk, így itt is többféle megközelítés képzelhető el. A Bíróság a már idézett, James- és Lithgow ügyekben, de több más ügyben is azt állapította meg, hogy nem vezethető le az Egyezményből a teljes kártalanításhoz való jog, mert a közérdeket megtestesítő jogszerű célkitűzések, mint például egy gazdasági reform megvalósítása vagy a nagyobb társadalmi igazságosság megteremtése, eredményezhet a piaci értéknél alacsonyabb kártalanítási összeget is. Elméletileg is igazolható ez a megközelítés, mert az egyes államok kártalanításra vonatkozó döntéseiben olyan gazdaságpolitikai vagy társadalompolitikai elgondolások is szerepet játszhatnak, amelyek aligha ragadhatók meg a piaci értékviszonyokon alapuló számítási módszerekkel. A Bíróság mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a kártalanítás összegével kapcsolatos követelmény annyi, hogy ésszerű módon kell igazodnia a megfosztás útján elvett tulajdon értékéhez. Így például nem tekintette egyezményellenesnek, amikor az állami tulajdonba vett iparág piaci értékének csupán 40%-át állapította meg az állam kártalanítási összegként, de volt olyan ügy is, amikor a Bíróság a tulajdon tárgya értékének 25 %-ra lecsökkentett kártalanítási összeget is elfogadott. Condorelli összeállított 5 kritériumot, ami a kártalanítás összegének meghatározásánál szóba jöhet. Ezek alapján figyelembe kell venni a kisajátított jószág értékét, az intézkedés egyéni vagy kollektív jellegét, a közjó céljának sürgősségét és fontosságát, az intézkedések szociális funkcióját és a kisajátító állam gazdasági helyzetét. Ezek fontos szempontok, de a Bíróság gyakorlatában elsődlegessége az ésszerűségi klauzulának van, és a fent kifejtettekre tekintettel jórészt az államokra bízva a kártalanítás összegének a megállapítása.

Szélsőséges esetekben azonban a Bíróság mégis beavatkozik a kártalanítás összegének megállapításába, mert előfordul, hogy az államok visszaélnék a kártalanítás megállapítására vonatkozó, előző bekezdésben levezetett jogukkal. Így például a Katikaridis-ügyben a

görög hatóságok a kérelmező földterületének egy részét útépítés miatt sajátították ki, és arra hivatkozással fizettek a piaci értéknél nagyságrendekkel alacsonyabb összegű kártalanítást, hogy a megépülő közúttal való összeköttetés majd kárpótolja a tulajdonosokat a veszteségekért. A Bíróság szerint e törvényi vélelem mechanikus alkalmazása nem teszi lehetővé az egyéniesítést, mert az ingatlan-tulajdonosok egy része valóban jól jár, más részük pedig e módszer alkalmazásával olyan alacsony összegű kártalanításhoz jut, hogy az nyilvánvalóan beleütközik a legtágabban értelmezett ésszerűségi klauzulába is.

A kártalanítás jogalapjának és összecszerűségének megítélése a Bizottság és a Bíróság szerint önmagában még nem elegendő az Egyezmény tulajdonvédelmi céljainak realizálásához. Így szükség van ezeken túlmenően arra is, hogy a kártalanítás megítélésére a tulajdontól való megfosztáshoz képest ésszerű időn belül kerüljön sor, továbbá szükséges az is, hogy az összeget kifizessék. Ezek hiányában ugyancsak megállapítja a Bíróság az Egyezmény sérelmét. Komplex vizsgálatot igényelt e vonatkozásban az Akkus-ügy, amelyben a török hatóságok megítélték a kártalanítást, az összeg mértéke is elfogadható volt, de a kártalanítással egyidejűleg megítélt késedelmi kamat többszörösét kitevő infláció mellett az állam másfél év késedelemmel és a hivatalos kamatok szerint fizette csak ki a pénzüsszeget. A Bíróság szerint a fenti követelményeknek nem felelt meg ez a megoldás, így megállapította az 1.cikk sérelmét. Más döntés született a Phocas-ügyben, mert itt a késedelem nem az állam, hanem a kártalanításra jogosult magatartására volt visszavezethető, így itt nem állapította meg a Bíróság az Egyezmény sérelmét. Ez a döntés egyébként összhangban van a magyar Ptk.-n kívül még számos egyéb tagállam polgári jogában megtalálható „saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat” elvvel.

IV.3.4.2 De facto megfosztás

Nemcsak a tulajdonjog kapcsán, hanem az egyezmény számos egyéb rendelkezése kapcsán megfigyelhető a tendencia, hogy a társadalmi viszonyok, illetőleg a magánszemélyek és az állam közötti viszonyok olyan vonatkozásai is a strasbourgi bírászkodás hatókörébe kerültek, amelyekkel kapcsolatban az Egyezmény kidolgozása idején nem volt előre látható, hogy részei az Egyezményben biztosított valamely jognak. A tulajdon alkotmányos tartalma kapcsán a harmadik részben leírtakra (III/2) annak megisméltése nélkül utalva jegyzem csak meg, hogy ismételten látható: a tulajdonjog jelenlegi tartalma csak a fejlődés jelenlegi szintjének leképezését jelenti. Az alábbiakban ismertetett módon ment végbe ez a folyamat a tulajdonjog vonatkozásában.

Az 1. cikk szövegezése szerint csak a tulajdontól való megfosztás tiltott, a tulajdon egyéb korlátozásának tilalmára nem találunk benne utalást. Mint már utaltam rá, a megfosztás a tulajdon elvonását, a tulajdon tárgyának birtokából való kiesését jelenti. Előfordulhat azonban olyan eset, hogy jogi értelemben nem következik be olyan aktus, amelynek eredménye a megfosztás, mégis nyilvánvaló, hogy a hatóság által hozott, egyébként törvénynek teljes mértékben megfelelő intézkedés korlátozza a tulajdon békés élvezetéhez való jogot, amit ugyancsak biztosít az Egyezmény. Ezért Bíróság a tulajdontól való megfosztásnak a tilalmát kiterjesztette a tulajdon használatának jogszerűtlen korlátozására. Tipikusan példázza ezt az esetet a több szempontból mintaértékű *Sporrong and Lönnroth* ügy:

Ennek az ügynek az alapját a stockholmi önkormányzatnak az a határozata jelentette, amely szerint mindaddig, amíg a városközpont rendezési terve (és ezen belül az érintett tulajdonosok telekingatlanait is érintő felüljárórendszer és autóparkoló pontos helye) elfogadásra

nem kerül, tilos az ebben a körzetben lévő ingatlanon való építéshez szükséges engedélyek kiadása. A városrendezési terv elfogadásának elhúzódása miatt az építési tilalom tíz évnél is hosszabb ideig állt fenn, a tulajdonosoknak pedig a svéd jog nem biztosított lehetőséget sem arra, hogy a hatóságokat rákényszerítsék a tilalom feloldására, sem arra, hogy az ingatlanok kisajátítását eredményesen kérhessék. Több alkalommal próbálták a kérelmezők eladni az ingatlant, de az érdeklődők a városi hatóságoknál történő tájékoztatás követően mindig visszaléptek a szerződés megkötésétől. A svéd kormány szerint az engedélyek és a tilalmak a városrendezés lényeges kérdését képezik, és az ennek érdekében bevezetett korlátozások nem sértik a tulajdonosok javainak tiszteletben tartásához fűződő jogot.

Első lépésként a Bíróság azt vizsgálta, történt-e az 1.cikkben megfogalmazott megfosztás. A hatóságok nem jutottak el az ingatlanok kisajátításáig és jogilag nem tiltották meg a tulajdonosoknak, hogy az ingatlant használják, eladják, örökölni hagyják, vagy elajándékozzák. A tulajdonjog ugyan veszített lényeges tulajdonságaiból, de nem tűnt el, így nem lehet az adott szituációt kisajátításnak, vagy az 1.cikkben megfogalmazott megfosztásnak értelmezni.

A tulajdon védelmét szolgáló 1. cikk azonban nem szűkül le, a megfosztás tilalmára, hanem a javak békés élvezetéhez való jogot is biztosítja, ebben az esetben pedig ezt a rendelkezést megszegték a svéd hatóságok, így intézkedésük annak ellenére az 1.cikkbe ütközik, hogy nem tekinthető megfosztásnak. A Bíróság elfogadta ugyan a hatóságok érveit a közérdek és a városrendezés vonatkozásában, de azt is megállapította, hogy megfelelő egyensúlyra (fair balance) van szükség ezen kritériumok és az egyén alapvető jogainak védelme között. Így a városrendezési célból biztosított kisajátítási jog gyakorlása nem egyezményellenes, de az egyensúly követelménye szerint nem kellett volna a svéd törvényhozásnak kizárnia a város és a tulajdonosok érdekeinek ésszerű időközönként történő újragondolását.

A Bíróság ebben a határozatában megerősítette tehát a *de facto* megfosztás elvét, annak deklarálásával, hogy „formális kisajátítás hiányában, vagyis tulajdonátszállás nélkül a Bíróságnak vita esetén a látszólagos tények valóságos tartalmát kell vizsgálnia és a tényleges helyzetet elemeznie.” Ebben az ügyben azonban a *de facto* megfosztást nem lehet megállapítani, hiszen –mint említettem- a tulajdonjog veszített értékéből, de nemcsak jogilag, hanem ténylegesen sem szűnt meg. Ennek ellenére mégis kimagasló jelentőséggel bír a *Sporrong and Lönnroth* ügyben hozott határozat, hiszen kimondta a javak használatának korlátozása esetére az 1.cikk sérelmét, a mérlegelés szempontjául alkalmazta a „fair balance” tesztet és elvi jelleggel deklarálta a *de facto* megfosztás jogintézmények a lehetőségét.

E lehetőség alapján, amelyet végül a konkrét esetben nem talált megállapíthatónak a Bíróság, jónéhány másik ügyben viszont a gyakorlatban is alkalmazta a *de facto* megfosztás jogintézményét. Ezek az ügyek közül leginkább talán a *Papamichalopoulos* ügyben fogalmazta meg igazán, mi a lényege a *de facto* megfosztásnak. Itt ugyanis a görög hatóságok aktusai folytán a kérelmezők nem tudták jószágaikat eladni, megterhelni, átörökíteni, sőt megközelíteni sem. Semmilyen jogi aktus nem fosztotta meg őket *de iure* a tulajdonjoguktól, de a fent jelzett körülmények, valamint az a tény, hogy az eljárást 28 évig nem rendezték, és ezáltal a korlátozásokért a tulajdonosok semmilyen ellenszolgáltatásban nem részesültek, azt eredményezték, hogy a Bíróság megállapította a *de facto* megfosztást.

IV/4 A IV. rész lezárása

Az Emberi Jogok Európai Egyezménye valamennyi alapvető emberi jog biztosítérendszerének kialakításában jelentős szerepet tölt be, így van ez a tulajdonjog esetében is. Mint a dolgozatban is láthattuk, nem mindig

problémamentes a jogértelmezés, de álláspontom szerint ez nem elsősorban az Egyezmény, a Bizottság vagy a Bíróság hibájára, hanem arra vezethető vissza, hogy ez egy nemzetközi fórum, így a különböző jogrendszerekből érkezett ügyek egységes megítélése meglehetősen nehéz feladat. Problémát jelent még, hogy a dogmatikai és gyakorlati igények mellett a politika is jelentős szerepet játszik a tulajdon európai szabályozásában. Ez nem feltétlenül jó, mert a társadalomelméleti értelemben vett jogi és politikai alrendszer elkülönült logikával működik és a kettő keresztezéséből nem mindig jönnek ki olyan megoldások, amelyek adekvát választ adnak a felmerülő jogi problémákra. E kisebb-nagyobb problémák ellenére nyugodtan lehet mondani, hogy hatékony jogvédelmet tölt be az Egyezmény és a mostanában megreformált szerkezeti felépítés egy még eredményesebben működő jogérvényesítési mechanizmus lehetőségét hordozza magában.

V. A kutatás és a dolgozat lezárása, összegzése

A tulajdon korlátozásának egyes különböző aspektusait vizsgáló részek lezárásaként az adott részben tárgyalt kérdések legfontosabb vonatkozásainak az absztrakciónak az adott terület jellegénél fogva elérhető, lehető legmagasabb szintjén történő összegzése megtörtént, így ezek megismétlését mellőzve itt csak az egész dolgozat lezárásaként külön is kiemelő gondolatokra térek ki.

A bevezetésben a kutatás céljaként jelzett kérdések komplexitása, sokfelé ágazó elméleti és gyakorlati összefüggésrendszere mindegyik vizsgált területen széleskörű külföldi szakirodalom feldolgozását tette kötelezővé. Ennek a körülménynek az előnye a komparatív szemlélet előretörésében jelentkezik, hiszen a témával foglalkozó egyes, különböző külföldi könyvek, cikkek gyakran nemcsak a magyar szemlélettől, hanem egymástól is jelentős mértékben eltérnek. A sokféle megközelítési mód szintéziséből leszűrhető megállapítások pedig általánosságban is hasznosíthatók, illetve többségükben, az esetenkénti szükséges korrekcióval a magyar viszonyokra is adaptálhatók. Ennek talán legtipikusabb konkrét példája a dolgozatban a tulajdon korlátozásának alkotmányos kérdéseivel foglalkozó német gyakorlatnak a hazai viszonyok szintjére történő átvitele.

A vizsgált terület jellege lehetővé teszi az értekezés eredményeinek több szinten történő felhasználását: az egyetemi oktatásban elsősorban alternatív tárgyak, illetve jogösszehasonlító jellegű kurzusok tekintetében. Ezen túlmenően a kérdésre vonatkozó elméletek összegezése a téma bármelyik szegmensével kapcsolatos, jövőbeni kutatás kiindulópontja lehet. A tételes jogi kérdések de lege ferenda jellegű megállapításai pedig a jogi szabályozás esetleges jövőbeni módosításai tekintetében lehetnek iránymutatóak.

Felhasznált irodalom:

1. Szladits Károly (szerk.): Magyar Magánjog V. kötet
Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1939-1942.
2. Szladits Károly: A magyar magánjog vázlata
Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1933.
3. Villányi (Fürost) László: A magyar magánjog rövid tankönyve
Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1941.
4. Lenkovics Barnabás: A dologi jog vázlata
Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 1995.
5. A Polgári Törvénykönyv magyarázata
Köszgazdasági és Jogi Könyvkiadó, Budapest 1998.
6. Térly Igazságügyi Zsebtörvénytár
Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1940.
7. Szladits Károly-Villányi (Fürost) László: A magyar bírói gyakorlat:
Magánjog I.
Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest
8. Nizsalovszky Endre: Magánjog II. : Dologi jog
Grill Károly Könyvkiadóvállalata, Budapest, 1928.
9. Lányi Bertalan: A tulajdonjog
Pallus, 1903
10. Raffay Ferenc: Magyar Magánjog IV.
Benkő Gyula cs. és k. udvari könyvkereskedése,
Budapest, 1909
11. Pogány Virgil: Tulajdonjog és szomszédjogok
Léva, Nyitrai és társai, 1905
12. Vékás Lajos: Öröklési jog

Eötvös József Könyvkiadó, Budapest, 1995

13. Eörsi Gyula: A tulajdonjog fejlődése
Jogi és Államigazgatási Könyv- és Folyóiratkiadó, Budapest, 1951
14. Brósz Róbert-Pólay Elemér: Római jog
Nemzeti Tankönyvkiadó, Budapest, 1974
15. Eörsi Gyula: Összehasonlító polgári jog
Akadémiai Könyvkiadó 1975
16. Samu Mihály-Szilágyi Péter:
Jogbölcsélet
.....Rejtjel Kiadó Kft. Budapest, 1998.
17. Moór Gyula: A logikum a jogban
.....Budapest, 1928
18. Friedrich: Niessbrauch in neuem
Gewand, 1996
19. Lábady Tamás: A magyar magánjog
(polgári jog) általános része
Dialóg Campus, Pécs 1997
20. Vincent Berger: Az Emberi Jogok Európai Bíróságának
joggyakorlata. HVG-ORAC, Bp. 1999
21. Grád András: Kézikönyv a strasbourgi emberi jogi ítélkezésről
HVG-ORAC,Bp. 2000
22. Baka András: Az egyéni emberi jogok védelme az Európai Tanács
mechanizmusában. (Európa melléklet 1997)
23. Hörömpöli-Tóth Levente: A tulajdon garanciái európai és nemzeti
szinten: kiegészítés vagy konkurrencia, avagy a tulajdon védelme az
Emberi jogok Európai Egyezményében, illetve a német
jogrendszerben. 2001
24. Bán Tamás: A tulajdonhoz való jog (in: Család, tulajdon és emberi
jogok)
25. Nagy Gábor: Az emberi jogok védelmének európai rendszere
(Európa Melléklet 1997)
26. Andreas Drzemczewski: The Right of Property and the Human
Rights Commission 1989

27. Ágoston Péter: A tulajdonjog alaptanai Politzer Zsigmond és fia kiadása Budapest 1903.
28. Katona Mór: Magánjogi dolgozatok gyűjteménye. Politzer-féle Könyvkiadóvállalat 1905 Budapest
29. Sajó András: Gazdaság és jog kapcsolata jogelméleti nézőpontból Akadémiai Kiadó Budapest 1989
30. Haberle: Vielfalt der Property Rights und der Verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff. Archiv des öffentlichen Rechts 1984
31. Charles Reich: The new property Yale Law Journal 1963
32. Sólyom László: Polgárjog és polgári jog (In: Jogtudományi Közlöny 1984/12. sz.)
33. Zlinszky János: Alkotmányos tulajdonvédelem -biztonság a jogállamban- és a Ptk. 118.§. in: Polgári Jogi Kodifikáció VII. évfolyam 1. szám.
34. Vörös Imre: A tulajdonhoz való jog és az önkormányzatok. Települési Önkormányzatok Országos Szövetsége 1994.
35. Leisner: Eigentum in: Handbuch des Staatsrecht Heidelberg
36. Jan Wilhelm: Sachenrecht (2. neub. Aufl, Walter de New York, 2002)
37. Harrer Ferencz: Kisajátítási jog . Budapest Az Athenaeum R. Társulat Kiadása 1896.
38. Menyhárd Attila: A tulajdon alkotmányos védelme /in: Polgári Jogi Kodifikáció 2004. 5-6-szám/

Tartalomjegyzék

Bevezetés: 1.oldal

I.rész:A tulajdon korlátozásának általános kérdései

I/1. A legteljesebb dologi jog korlátozásának lehetősége 4.oldal

I/1.2. A tulajdon tartalmi korlátainak meghatározása jogszabály által
10.oldal

I/2.Az elvi korlátlanágtól az elvi korlátozottság fel 15.oldal

I/3: A terhelt tulajdon 17.oldal

I/4: A korlátok rendszerezése 19.oldal

II.rész:A tulajdon egyes magánjogi korlátozásai

II/1: Szomszédjogok

II/1.1. A szomszédjogok általános kérdései 23.oldal

II/1.2. A szomszédjogok speciális vetülete: A bosszantás tana 28.oldal

II/1.3. A szomszédjogokkal kapcsolatos gyakorlat 30.oldal

II/1.4. Az egyes szomszédjogi tényállások 33 oldal

II/2: Elidegenítési és terhelési tilalom 41. oldal

II/3. Időleges tulajdon

- II/3.1. Az időleges tulajdon általános kérdései 46. oldal
- II/3.2 A kötelmi jellegű, időleges tulajdonszerű alakzatok: az elővásárlási és a vételi jog 48. oldal
- II/3.3. Az időleges tulajdon jellegzetes esetei a klasszikus magánjogban
 - II/3.3.1 A hitbizomány 52. oldal
 - II/3.3.2 Az időleges tulajdon kisebb jelentőségű alakzatai 54. oldal

II/4. Korlátolt dologi jogok .

- II/4.1 Elméleti alapvetés 56. oldal
- II/4.2. A korlátolt dologi jogok csoportosítása 59. oldal
- II/4.3. Használati jogok
 - II/4.3.1.. Örökhaszonbérlet 61. oldal
 - II/4.3.2. Építményi jog 61. oldal
 - II/4.3.3. Haszonélvezet 62. oldal
 - II/4.3.3.1. A haszonélvezet általános kérdései 62. oldal
 - II/4.3.3.2: A haszonélvező és a tulajdonos viszonyának szempontjából releváns kérdései 65. oldal
 - II/4.3.3.3 A haszonélvezet megszűnésének témánk szempontjából releváns esetei 72. oldal
- 1. Közös tulajdon és haszonélvezet 76. oldal
- 1. Egyéb személyes szolgalmak 76. oldal
- II.4.3.5. Telki szolgalmak 77. oldal
- 1. 4. 4. Értékjogok
 - II.4.4.1 Telki teher 84. oldal
 - II/4.4.2 Telekadósság 85. oldal
- II.5 :A II. rész lezárása 86. oldal

III. rész: A tulajdon korlátozásának és védelmének alkotmányossági kérdései

- III/1. A tulajdon alkotmányos védelmének és korlátozásának általános kérdései és a jelenlegi szabályozáshoz vezető folyamat bemutatása. 87. oldal
- III/2 A polgári jogi és az alkotmányjogi tulajdon 94. oldal
- III/3. Az alkotmányjogi tulajdon korlátozásának és védelmének elméleti kérdései

- .. III/3.1. A kisajátítás témánk szempontjából releváns kérdései 103.oldal
- III/3.2 Hogyan lehet az alkotmányjogi tulajdont korlátozni és meddig terjed az alkot
- III/4. Az alkotmányjogi tulajdon korlátozása és védelme a gyakorlatban.114.oldal
- III/5. A „funkció” szerepe és jelentősége 119.oldal

IV.rész: A tulajdon korlátozása és védelme Európában

- IV/1. Bevezetés 123.oldal
- IV/2. Az Emberi Jogok Európai Egyezménye témánk szempontjából releváns rendelkezéseinek bemutatása 124.oldal
- IV/3. A tulajdon védelme a strasbourgi gyakorlatban
 - IV/3.1. Általános kérdések 130.oldal
 - IV/3.2 Mi tartozik az Egyezmény hatálya alá? 133.oldal
 - IV/3.3: A tulajdon védelmének korlátai 138.oldal
 - IV/3.4. A megfosztás szabályozása és gyakorlata 143 oldal
- 3.4.1 De iure megfosztás 144.oldal
- 3.4.2 De facto megfosztás 151.oldal
- 1. 4 A IV. rész lezárása 154.oldal

V. rész: A kutatás és a dolgozat lezárása, összegzése: 156 oldal

Felhasznált irodalom:157. oldal